



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № ОКНИП-ТС-0791/18-8 ОТ 17.11.2020 Г.

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

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	4
1.2. Задание на оценку .....	5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	6
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	8
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
3.1. Общие сведения об объекте оценки .....	16
3.2. Местоположение объекта оценки .....	27
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	31
3.4. Классификация недвижимого имущества .....	41
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы .....	42
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки .....	44
3.7. Текущее состояние и фотографии Проекта .....	44
3.8. Результаты анализа ликвидности имущества .....	45
<b>РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ .....</b>	<b>46</b>
4.1. Внешняя конкурентная среда .....	46
4.2. Внутренняя конкурентная среда.....	46
4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус" .....	49
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>	<b>50</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>52</b>
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	52
6.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2020 г. ....	54
6.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки .....	56
6.4. Анализ изменения цен на новостройки в зависимости от этапа строительства объекта.....	58
6.5. Анализ условий договора участия в долевом строительстве .....	61
6.6. Анализ рынка элитной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам I квартала 2020 г.....	62
<b>РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>68</b>
7.1. Основные положения и терминология .....	68
7.2. Классификация основных средств .....	70
7.3. Методология определения срока полезной службы имущества .....	72
7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств .....	73
7.5. Этапы проведения оценки.....	75
7.6. Характеристика подходов к оценке .....	76
7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки .....	82
<b>РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>83</b>
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	83



8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	84
8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки .....	106
<b>РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>119</b>
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	119
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки .....	119
<b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>120</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>121</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. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ</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 202 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>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию на оценку №8 от 05.11.2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в таблице ниже (Таблица 1.1)</p> <p>Единицей учета в рамках настоящего Задания на оценку признается отдельный актив – имущественные права из каждого отдельного договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества. Права в отношении каждого отдельного строящегося объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки, оцениваются обособленно без учета влияния факторов, определяемых продажами всего пула квартир.</p>
<p><b>Основание для оказания услуг Исполнителем</b></p>	<p>Задание на оценку №8 от 05.11.2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"</p>
<p><b>Дата составления Отчета</b></p>	<p>17.11.2020 г.</p>
<p><b>Порядковый номер Отчета</b></p>	<p>ОКНИП-ТС-0791/18-8</p>
<p><b>Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</b></p>	<p>Не применялся</p>
<p><b>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</b></p>	<p>5 029 987 000 (Пять миллиардов двадцать девять миллионов девятьсот восемьдесят семь тысяч) руб.</p>
<p><b>Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)</b></p>	<p>Не применялся</p>
<p><b>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки<sup>1</sup> (жилые помещения НДС не облагаются)</b></p>	<p><b>5 029 987 000 (Пять миллиардов двадцать девять миллионов девятьсот восемьдесят семь тысяч) руб.</b></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 принятия управленческих решений. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки</p>

<sup>1</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 202 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>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию на оценку №8 от 05.11.2020 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в таблице ниже (Таблица 1.1)</p> <p>Единицей учета в рамках настоящего Задания на оценку признается отдельный актив – имущественные права из каждого отдельного договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества. Права в отношении каждого отдельного строящегося объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки, оцениваются обособленно без учета влияния факторов, определяемых продажами всего пула квартир.</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b></p>	<p>Имущественные права принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на основании Договоров участия в долевом строительстве по объектам, указанным в Приложении №1 к настоящему Заданию №8 на оценку</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>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей учета имущества закрытого паевого инвестиционного фонда, составления отчетности и принятия управленческих решений.</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>17.11.2020 г.</p>

### Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Вся информация, полученная от Управляющей компании в рамках оказания услуг по Договору, рассматривалась Исполнителем как достоверная.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или официального вызова суда.
5. Исходные данные, 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.
6. Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная

Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

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

<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>	05.11.2020 г. — 17.11.2020 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>	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
<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: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
<b>Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя</b>	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00019/19 от 20.11.2019 г. Срок действия полиса: с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
<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>	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"
<b>Оценщик</b>	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
<b>Контактная информация оценщика</b>	+7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, t.solomennikova@neoconsult.ru
<b>Место нахождения Оценщика</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160



<b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), местонахождение: 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")
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00014/20 от 27.05.2020 г. Срок действия: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г. Страховая сумма по страховым случаям 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b>	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.
<b>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	12 лет
<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</b>	Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
<b>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</b>	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 <sup>2</sup> . Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 12 лет
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</b>	Иные специалисты не привлекались
<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

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

## 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

Партнер,  
Департамент оценки коммерческой  
недвижимости и инвестиционных  
проектов



**Т.А. Соломенникова**

**А.Е. Колганов**

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

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, руб. (жилые помещения НДС не облагаются)
1	3	11	A	корпус 1	1	2	94,54	1	16 925 000
2	53	11	A	корпус 1	3	3	109,59	1	20 636 000
3	4	11	A	корпус 1	1	3	147,64	2	31 074 000
4	55	11	A	корпус 1	3	3	120,86	2	23 735 000
5	57	11	A	корпус 1	3	4	121,41	2	23 828 000
6	82	11	A	корпус 1	4	3	126,79	2	24 744 000
7	8	11	A	корпус 1	1	4	185,37	3	39 895 000
8	40	11	A	корпус 1	2	3	88,13	3	20 892 000
9	88	11	A	корпус 1	4	4	153,36	3	30 754 000
10	115	11	A	корпус 1	5	3	123,77	3	28 073 000
11	116	11	A	корпус 1	5	3	125,49	3	28 413 000
12	140	11	A	корпус 1	6	2	111,55	3	21 744 000
13	11	11	A	корпус 1	1	3	122,17	4	26 510 000
14	66	11	A	корпус 1	3	3	112,95	4	24 761 000
15	95	11	A	корпус 1	4	1	62,57	4	13 424 000
16	117	11	A	корпус 1	5	3	123,73	4	26 804 000
17	43	11	A	корпус 1	2	3	119,48	5	29 978 000
18	97	11	A	корпус 1	4	4	154,83	5	34 146 000
19	100	11	A	корпус 1	4	3	123,64	5	28 076 000
20	145	11	A	корпус 1	6	3	112,59	5	28 468 000
21	72	11	A	корпус 1	3	4	124,98	6	32 607 000
22	102	11	A	корпус 1	4	4	176,48	6	44 023 000
23	121	11	A	корпус 1	5	4	163,20	6	37 388 000
24	151	11	A	корпус 1	6	3	143,50	6	36 772 000
25	74	11	A	корпус 1	3	4	140,26	7	37 631 000
26	124	11	A	корпус 1	5	3	120,60	7	32 998 000
27	156	11	A	корпус 1	6	3	106,49	7	26 920 000
28	50	11	A	корпус 1	2	3	143,80	8	40 073 000
29	157	11	A	корпус 1	6	3	112,06	8	32 257 000
30	51	11	A	корпус 1	2	3	111,64	9	33 450 000
31	162	11	A	корпус 1	6	2	68,64	9	20 433 000
32	3	11	A	корпус 2	1	4	203,80	1	42 483 000
33	7	11	A	корпус 2	1	3	121,46	2	26 221 000
34	10	11	A	корпус 2	1	4	203,45	2	44 806 000
35	11	11	A	корпус 2	1	2	87,37	2	18 361 000
36	18	11	A	корпус 2	1	3	121,28	3	30 089 000
37	20	11	A	корпус 2	1	2	86,98	4	20 237 000
38	25	11	A	корпус 2	1	3	118,36	5	29 733 000
39	38	11	A	корпус 2	1	2	86,40	7	23 025 000
40	43	11	A	корпус 2	1	3	117,83	8	33 698 000
41	1	9	K	корпус 1	1	2	74,71	1	12 991 000
42	62	9	K	корпус 1	3	5	202,93	1	39 870 000
43	89	9	K	корпус 1	4	3	155,64	1	26 376 000
44	36	9	K	корпус 1	2	3	110,06	2	20 609 000
45	64	9	K	корпус 1	3	4	180,86	2	38 098 000
46	95	9	K	корпус 1	4	2	71,90	2	13 271 000
47	10	9	K	корпус 1	1	3	120,62	3	23 507 000
48	68	9	K	корпус 1	3	4	180,51	3	40 060 000
49	98	9	K	корпус 1	4	3	120,68	3	23 518 000
50	101	9	K	корпус 1	4	2	81,87	3	17 215 000
51	45	9	K	корпус 1	2	2	72,04	4	14 710 000
52	47	9	K	корпус 1	2	3	157,74	4	37 427 000
53	75	9	K	корпус 1	3	3	109,87	4	22 770 000
54	15	9	K	корпус 1	1	3	149,68	5	34 355 000
55	50	9	K	корпус 1	2	4	175,45	5	35 861 000
56	109	9	K	корпус 1	4	2	68,40	5	14 737 000
57	22	9	K	корпус 1	1	3	117,17	6	26 398 000
58	53	9	K	корпус 1	2	2	69,09	6	15 549 000

№ 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)
59	80	9	К	корпус 1	3	4	179,86	6	45 992 000
60	83	9	К	корпус 1	3	3	109,51	6	24 890 000
61	115	9	К	корпус 1	4	3	105,43	6	26 490 000
62	25	9	К	корпус 1	1	2	68,15	7	17 644 000
63	56	9	К	корпус 1	2	3	109,01	7	28 468 000
64	119	9	К	корпус 1	4	2	68,11	7	17 635 000
65	122	9	К	корпус 1	4	3	143,63	7	36 188 000
66	123	9	К	корпус 1	4	3	116,85	8	28 648 000
67	32	9	К	корпус 1	1	5	237,45	9	60 755 000
68	2	9	К	корпус 1	1	3	155,62	1	26 374 000
69	90	9	К	корпус 1	4	2	74,72	1	12 992 000
70	91	9	К	корпус 1	4	2	78,11	1	13 503 000
71	93	9	К	корпус 1	4	1	48,13	1	8 612 000
72	15	9	К	корпус 2	2	5	205,44	1	40 298 000
73	3	9	К	корпус 2	1	4	211,19	2	36 333 000
74	5	9	К	корпус 2	1	4	211,01	3	38 240 000
75	22	9	К	корпус 2	2	4	210,10	4	40 022 000
76	10	9	К	корпус 2	1	4	157,34	5	39 142 000
77	11	9	К	корпус 2	1	4	207,99	6	43 491 000
78	1	9	К	корпус 3	1	2	72,27	1	12 621 000
79	2	9	К	корпус 3	1	4	171,59	1	28 713 000
80	64	9	К	корпус 3	3	1	51,66	1	9 159 000
81	4	9	К	корпус 3	1	3	98,04	2	18 636 000
82	38	9	К	корпус 3	2	4	159,02	2	34 063 000
83	11	9	К	корпус 3	1	4	178,29	3	39 631 000
84	44	9	К	корпус 3	2	3	125,82	3	24 387 000
85	89	9	К	корпус 3	4	1	73,38	3	13 827 000
86	91	9	К	корпус 3	4	3	96,37	3	21 271 000
87	111	9	К	корпус 3	5	2	72,65	3	15 515 000
88	13	9	К	корпус 3	1	2	76,93	4	15 574 000
89	46	9	К	корпус 3	2	4	199,89	4	38 325 000
90	71	9	К	корпус 3	3	3	95,49	4	20 154 000
91	93	9	К	корпус 3	4	3	140,08	4	28 128 000
92	114	9	К	корпус 3	5	2	97,82	4	21 114 000
93	144	9	К	корпус 3	6	3	128,50	4	26 094 000
94	18	9	К	корпус 3	1	4	174,31	5	35 658 000
95	75	9	К	корпус 3	3	1	53,34	5	11 536 000
96	21	9	К	корпус 3	1	2	73,62	6	18 076 000
97	51	9	К	корпус 3	2	4	155,72	6	40 572 000
98	53	9	К	корпус 3	2	3	122,46	6	27 432 000
99	79	9	К	корпус 3	3	3	108,94	6	24 778 000
100	125	9	К	корпус 3	5	3	155,71	6	37 189 000
101	26	9	К	корпус 3	1	4	174,04	7	42 768 000
102	80	9	К	корпус 3	3	3	92,41	7	24 657 000
103	101	9	К	корпус 3	4	1	70,30	7	17 616 000
104	103	9	К	корпус 3	4	3	93,29	7	24 861 000
105	150	9	К	корпус 3	6	3	124,98	7	29 148 000
106	31	9	К	корпус 3	1	4	174,72	8	48 784 000
107	131	9	К	корпус 3	5	2	68,90	8	18 562 000
108	151	9	К	корпус 3	6	3	103,98	8	28 470 000
109	32	9	К	корпус 3	1	3	118,84	9	33 270 000
110	88	9	К	корпус 3	3	3	108,51	9	27 945 000
111	136	9	К	корпус 3	5	3	134,29	9	37 002 000
112	2	9	В	корпус 1	1	2	98,20	1	17 616 000
113	35	9	В	корпус 1	2	2	74,15	1	11 497 000
114	61	9	В	корпус 1	3	2	59,34	1	9 471 000
115	123	9	В	корпус 1	5	2	72,84	1	11 320 000
116	151	9	В	корпус 1	6	3	121,38	1	22 712 000
117	4	9	В	корпус 1	1	3	157,95	2	30 166 000



№ 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)
118	5	9	В	корпус 1	1	4	215,80	2	32 980 000
119	37	9	В	корпус 1	2	2	72,50	2	11 908 000
120	63	9	В	корпус 1	3	3	106,86	2	19 683 000
121	66	9	В	корпус 1	3	2	88,92	2	15 645 000
122	95	9	В	корпус 1	4	3	137,20	2	22 240 000
123	152	9	В	корпус 1	6	3	97,85	2	16 574 000
124	9	9	В	корпус 1	1	3	97,67	3	17 428 000
125	41	9	В	корпус 1	2	3	97,30	3	19 108 000
126	69	9	В	корпус 1	3	2	66,11	3	12 732 000
127	98	9	В	корпус 1	4	2	71,38	3	13 611 000
128	130	9	В	корпус 1	5	3	94,42	3	16 923 000
129	157	9	В	корпус 1	6	4	198,67	3	35 557 000
130	11	9	В	корпус 1	1	3	140,72	4	25 157 000
131	12	9	В	корпус 1	1	2	72,16	4	13 123 000
132	42	9	В	корпус 1	2	3	93,81	4	17 678 000
133	101	9	В	корпус 1	4	2	79,75	4	15 747 000
134	131	9	В	корпус 1	5	3	96,96	4	18 194 000
135	161	9	В	корпус 1	6	3	173,96	4	36 304 000
136	17	9	В	корпус 1	1	3	94,31	5	20 477 000
137	75	9	В	корпус 1	3	3	123,81	5	25 947 000
138	135	9	В	корпус 1	5	2	69,42	5	13 299 000
139	162	9	В	корпус 1	6	3	143,54	5	26 827 000
140	50	9	В	корпус 1	2	3	93,61	6	21 278 000
141	79	9	В	корпус 1	3	3	136,12	6	29 471 000
142	137	9	В	корпус 1	5	3	93,58	6	19 339 000
143	25	9	В	корпус 1	1	3	93,95	7	22 283 000
144	83	9	В	корпус 1	3	2	92,53	7	20 508 000
145	114	9	В	корпус 1	4	3	162,87	7	32 693 000
146	142	9	В	корпус 1	5	3	90,66	7	19 638 000
147	54	9	В	корпус 1	2	3	90,41	8	22 457 000
148	116	9	В	корпус 1	4	3	118,51	8	28 419 000
149	118	9	В	корпус 1	4	3	124,02	8	26 877 000
150	119	9	В	корпус 1	4	3	118,42	9	26 860 000
151	147	9	В	корпус 1	5	2	69,08	9	17 242 000
152	33	9	В	корпус 1	2	3	94,67	1	15 246 000
153	34	9	В	корпус 1	2	2	72,84	1	11 320 000
154	60	9	В	корпус 1	3	3	134,46	1	20 689 000
155	62	9	В	корпус 1	3	1	48,19	1	7 680 000
156	90	9	В	корпус 1	4	2	98,19	1	14 678 000
157	91	9	В	корпус 1	4	3	137,71	1	21 123 000
158	92	9	В	корпус 1	4	3	107,34	1	17 007 000
159	122	9	В	корпус 1	5	2	74,22	1	11 506 000
160	1	9	В	корпус 2	1	3	126,10	1	23 478 000
161	104	9	В	корпус 2	5	3	148,25	1	22 523 000
162	105	9	В	корпус 2	5	2	78,21	1	14 451 000
163	109	9	В	корпус 2	5	3	156,10	2	29 859 000
164	6	9	В	корпус 2	1	4	155,74	3	31 386 000
165	8	9	В	корпус 2	1	4	122,36	3	21 204 000
166	29	9	В	корпус 2	2	2	72,19	3	13 745 000
167	30	9	В	корпус 2	2	3	97,75	3	19 185 000
168	79	9	В	корпус 2	4	2	84,49	3	14 328 000
169	111	9	В	корпус 2	5	5	190,83	3	34 333 000
170	139	9	В	корпус 2	6	4	147,04	3	29 855 000
171	10	9	В	корпус 2	1	5	190,57	4	32 752 000
172	33	9	В	корпус 2	2	2	71,91	4	14 391 000
173	58	9	В	корпус 2	3	3	97,46	4	20 103 000
174	82	9	В	корпус 2	4	3	109,68	4	20 253 000
175	113	9	В	корпус 2	5	3	122,23	4	22 255 000
176	14	9	В	корпус 2	1	4	118,81	5	22 757 000

№ 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)
177	36	9	В	корпус 2	2	3	106,94	5	20 766 000
178	117	9	В	корпус 2	5	5	187,88	5	37 296 000
179	145	9	В	корпус 2	6	4	144,35	5	32 350 000
180	16	9	В	корпус 2	1	5	187,63	6	35 422 000
181	41	9	В	корпус 2	2	2	69,17	6	15 252 000
182	64	9	В	корпус 2	3	3	94,65	6	21 484 000
183	90	9	В	корпус 2	4	3	106,94	6	21 719 000
184	20	9	В	корпус 2	1	4	118,42	7	24 776 000
185	46	9	В	корпус 2	2	3	94,51	7	22 398 000
186	68	9	В	корпус 2	3	2	69,42	7	15 972 000
187	93	9	В	корпус 2	4	2	69,04	7	15 896 000
188	47	9	В	корпус 2	2	2	80,30	8	17 174 000
189	48	9	В	корпус 2	2	3	106,60	8	23 561 000
190	70	9	В	корпус 2	3	3	94,33	8	23 302 000
191	96	9	В	корпус 2	4	3	94,31	8	23 297 000
192	54	9	В	корпус 2	2	3	94,20	9	24 213 000
193	75	9	В	корпус 2	3	3	90,41	9	23 363 000
194	128	9	В	корпус 2	5	3	118,46	9	26 868 000
195	2	9	В	корпус 3	1	2	108,46	1	16 005 000
196	7	9	В	корпус 3	1	3	132,44	2	23 723 000
197	8	9	В	корпус 3	1	2	99,63	2	17 272 000
198	13	9	В	корпус 3	1	3	132,27	3	24 959 000
199	22	9	В	корпус 3	1	1	52,83	4	9 723 000
200	24	9	В	корпус 3	1	4	153,85	5	31 345 000
201	31	9	В	корпус 3	1	2	77,25	7	17 528 000
202	38	9	В	корпус 3	1	2	77,05	8	16 567 000
<b>Итого:</b>							<b>23 781,49</b>		<b>5 029 987 000</b>

Источник: расчеты Исполнителя

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

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19, официально объявленным ВОЗ пандемией. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из публично доступной информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
3. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в представленных Заказчиком документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены. На Исполнителе не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
6. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
7. Исполнитель не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость оцениваемых объектов, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Исполнителем в процессе выполнения работ.
8. Осмотр оцениваемых объектов Исполнителем не проводился, поскольку объект оценки находится в состоянии строительства. Информация о текущем состоянии объекта оценки принята на основании данных Заказчика, данных открытых источников и данных официального сайта строящегося жилого комплекса<sup>3</sup>. При этом Исполнитель не несет ответственности за достоверность информации, которая опубликована на данных информационных порталах.
9. Исполнитель рассчитывал справедливую стоимость объекта оценки с учетом технико-экономических показателей, предоставленных Заказчиком по состоянию на дату оценки, и обращает внимание, что в случае изменения технико-экономических показателей справедливая стоимость оцениваемых объектов может претерпеть изменения.
10. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объекта недвижимого имущества, а также интервьюирование представителей риэлтерских и консалтинговых агентств. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам

<sup>3</sup> <https://neva-haus.ru/>

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

11. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
12. По состоянию на дату оценки оцениваемые жилые помещения имеют обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
13. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
14. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
15. В соответствии с п. 3, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. При определении рыночной стоимости оцениваемых имущественных прав на квартиры НДС не учитывается.
16. В рамках настоящего Отчета в качестве объекта оценки выступают имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 202 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В; д. 9, лит. К; д. 11, лит. А. В рамках настоящего Отчета срок окончания строительства и ввода многоквартирных домов в эксплуатацию принимался в соответствии с проектными декларациями:
  - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В (4 квартал 2022 г., на основании проектной декларации №78-001025 от 15.05.2018 г. в редакции от 08.10.2020 г.);
  - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К (4 квартал 2021 г., на основании проектной декларации №78-001024 от 15.05.2018 г. в редакции от 07.10.2020 г.);
  - г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А (2 квартал 2021 г., на основании проектной декларации №78-001019 от 15.05.2018 г. в редакции от 07.10.2020 г.).
17. В случае если сроки окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию будут отличны от данных, используемых в рамках проведения оценки, справедливая стоимость должна быть скорректирована.
18. По оцениваемым квартирам, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1, Заказчиком не была предоставлена информация о видовых характеристиках. А рамках данного Отчета Исполнитель принимал видовые характеристики указанных квартир на основании сводной информации с типами ценовых предложений, предоставленной Заказчиком.



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

## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №8 от 05.11.2020 г. к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНП-ТС-0791/18 от 15 октября 2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 202 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:

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




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

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

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

Наименование показателя	Значение	Значение	Значение
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А
	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
Удаленность от метро	Более 15 мин. пешком до метро	Более 15 мин. пешком до метро	Более 15 мин. пешком до метро
Площадь земельного участка, кв. м	25 846,00	26 717	10 282
Площадь земельного участка, сот	258,46	267,17	102,82
Площадь земельного участка, га	2,5846	2,6717	1,0282
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для многоэтажной жилой застройки, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для многоэтажной жилой застройки, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для многоэтажной жилой застройки, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность
Правообладатель объекта недвижимости	ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад"	ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад"	ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости №95 от 01.10.2016 г.	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости №93 от 01.10.2016 г.	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости №91 от 01.10.2016 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для многоквартирной застройки	Для многоквартирной застройки	Для многоквартирной застройки
Вид разрешенного использования (по документу) <sup>4</sup>	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Кадастровый номер	78:07:0003189:352	78:07:0003189:43	78:07:0003189:1
Кадастровая стоимость, руб.	1 145 047 971,89	1 178 628 440,71	470 806 275,61

<sup>4</sup> <https://pkk5.rosreestr.ru>

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

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

**Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемых квартирах**

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

<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>
19	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	100	11	А	корпус 1	30.06.2021	4	3	123,64	5	Вид на соседний корпус
20	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	145	11	А	корпус 1	30.06.2021	6	3	112,59	5	Вид на город
21	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	72	11	А	корпус 1	30.06.2021	3	4	124,98	6	Вид на город
22	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	102	11	А	корпус 1	30.06.2021	4	4	176,48	6	Вид на город
23	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	121	11	А	корпус 1	30.06.2021	5	4	163,20	6	Вид на соседний корпус
24	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	151	11	А	корпус 1	30.06.2021	6	3	143,50	6	Вид на город
25	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	74	11	А	корпус 1	30.06.2021	3	4	140,26	7	Вид на город
26	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	124	11	А	корпус 1	30.06.2021	5	3	120,60	7	Вид на город
27	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	156	11	А	корпус 1	30.06.2021	6	3	106,49	7	Вид на соседний корпус
28	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	50	11	А	корпус 1	30.06.2021	2	3	143,80	8	Вид на город
29	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	157	11	А	корпус 1	30.06.2021	6	3	112,06	8	Вид на город
30	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	51	11	А	корпус 1	30.06.2021	2	3	111,64	9	Вид на город
31	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	162	11	А	корпус 1	30.06.2021	6	2	68,64	9	Вид на город
32	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	3	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	4	203,80	1	Вид на реку
33	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	7	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	3	121,46	2	Вид на город
34	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	10	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	4	203,45	2	Вид на реку
35	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	11	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	2	87,37	2	Вид на город
36	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	18	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	3	121,28	3	Вид на реку
37	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	20	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	2	86,98	4	Вид на город
38	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	25	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	3	118,36	5	Вид на город
39	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	38	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	2	86,40	7	Вид на город
40	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 2	43	11	А	корпус 2	30.06.2021	1	3	117,83	8	Вид на город
41	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	1	9	К	корпус 1	31.12.2021	1	2	74,71	1	Вид на соседний корпус

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

№ 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>
65	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	122	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	3	143,63	7	Вид на город
66	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	123	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	3	116,85	8	Вид на соседний корпус
67	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	32	9	К	корпус 1	31.12.2021	1	5	237,45	9	Вид на город
68	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	2	9	К	корпус 1	31.12.2021	1	3	155,62	1	Вид на соседний корпус
69	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	90	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	2	74,72	1	Вид на город
70	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	91	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	2	78,11	1	Вид на город
71	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 1	93	9	К	корпус 1	31.12.2021	4	1	48,13	1	Вид на город
72	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	15	9	К	корпус 2	31.12.2021	2	5	205,44	1	Вид на реку
73	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	3	9	К	корпус 2	31.12.2021	1	4	211,19	2	Вид на соседний корпус
74	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	5	9	К	корпус 2	31.12.2021	1	4	211,01	3	Вид на соседний корпус
75	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	22	9	К	корпус 2	31.12.2021	2	4	210,10	4	Вид на соседний корпус
76	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	10	9	К	корпус 2	31.12.2021	1	4	157,34	5	Вид на реку
77	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 2	11	9	К	корпус 2	31.12.2021	1	4	207,99	6	Вид на соседний корпус
78	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	1	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	2	72,27	1	Вид на соседний корпус
79	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	2	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	4	171,59	1	Вид на город
80	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	64	9	К	корпус 3	31.12.2021	3	1	51,66	1	Вид на соседний корпус
81	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	4	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	3	98,04	2	Вид на соседний корпус
82	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	38	9	К	корпус 3	31.12.2021	2	4	159,02	2	Вид на реку
83	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	11	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	4	178,29	3	Вид на реку
84	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	44	9	К	корпус 3	31.12.2021	2	3	125,82	3	Вид на соседний корпус
85	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	89	9	К	корпус 3	31.12.2021	4	1	73,38	3	Вид на соседний корпус
86	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	91	9	К	корпус 3	31.12.2021	4	3	96,37	3	Вид на город
87	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	111	9	К	корпус 3	31.12.2021	5	2	72,65	3	Вид на город

№ 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>
88	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	13	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	2	76,93	4	Вид на соседний корпус
89	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	46	9	К	корпус 3	31.12.2021	2	4	199,89	4	Вид на соседний корпус
90	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	71	9	К	корпус 3	31.12.2021	3	3	95,49	4	Вид на соседний корпус
91	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	93	9	К	корпус 3	31.12.2021	4	3	140,08	4	Вид на соседний корпус
92	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	114	9	К	корпус 3	31.12.2021	5	2	97,82	4	Вид на город
93	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	144	9	К	корпус 3	31.12.2021	6	3	128,50	4	Вид на соседний корпус
94	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	18	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	4	174,31	5	Вид на соседний корпус
95	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	75	9	К	корпус 3	31.12.2021	3	1	53,34	5	Вид на соседний корпус
96	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	21	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	2	73,62	6	Вид на город
97	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	51	9	К	корпус 3	31.12.2021	2	4	155,72	6	Вид на реку
98	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	53	9	К	корпус 3	31.12.2021	2	3	122,46	6	Вид на соседний корпус
99	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	79	9	К	корпус 3	31.12.2021	3	3	108,94	6	Вид на соседний корпус
100	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	125	9	К	корпус 3	31.12.2021	5	3	155,71	6	Вид на город
101	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	26	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	4	174,04	7	Вид на город
102	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	80	9	К	корпус 3	31.12.2021	3	3	92,41	7	Вид на город
103	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	101	9	К	корпус 3	31.12.2021	4	1	70,30	7	Вид на город
104	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	103	9	К	корпус 3	31.12.2021	4	3	93,29	7	Вид на город
105	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	150	9	К	корпус 3	31.12.2021	6	3	124,98	7	Вид на соседний корпус
106	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	31	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	4	174,72	8	Вид на реку
107	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	131	9	К	корпус 3	31.12.2021	5	2	68,90	8	Вид на город
108	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	151	9	К	корпус 3	31.12.2021	6	3	103,98	8	Вид на город
109	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	32	9	К	корпус 3	31.12.2021	1	3	118,84	9	Вид на город
110	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	88	9	К	корпус 3	31.12.2021	3	3	108,51	9	Вид на соседний корпус

№ 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>
111	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	136	9	К	корпус 3	31.12.2021	5	3	134,29	9	Вид на город
112	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	2	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	2	98,20	1	Вид на реку
113	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	35	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	2	74,15	1	Вид на город
114	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	61	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	2	59,34	1	Вид на город
115	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	123	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	2	72,84	1	Вид на соседний корпус
116	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	151	9	В	корпус 1	31.12.2022	6	3	121,38	1	Вид на реку
117	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	4	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	3	157,95	2	Вид на реку
118	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	5	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	4	215,80	2	Вид на соседний корпус
119	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	37	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	2	72,50	2	Вид на соседний корпус
120	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	63	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	3	106,86	2	Вид на город
121	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	66	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	2	88,92	2	Вид на город
122	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	95	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	3	137,20	2	Вид на соседний корпус
123	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	152	9	В	корпус 1	31.12.2022	6	3	97,85	2	Вид на соседний корпус
124	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	9	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	3	97,67	3	Вид на соседний корпус
125	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	41	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	3	97,30	3	Вид на город
126	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	69	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	2	66,11	3	Вид на город
127	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	98	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	2	71,38	3	Вид на город
128	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	130	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	3	94,42	3	Вид на соседний корпус
129	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	157	9	В	корпус 1	31.12.2022	6	4	198,67	3	Вид на город
130	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	11	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	3	140,72	4	Вид на соседний корпус
131	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	12	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	2	72,16	4	Вид на соседний корпус
132	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	42	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	3	93,81	4	Вид на соседний корпус
133	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	101	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	2	79,75	4	Вид на город

№ 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>
134	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	131	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	3	96,96	4	Вид на соседний корпус
135	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	161	9	В	корпус 1	31.12.2022	6	3	173,96	4	Вид на реку
136	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	17	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	3	94,31	5	Вид на город
137	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	75	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	3	123,81	5	Вид на город
138	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	135	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	2	69,42	5	Вид на соседний корпус
139	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	162	9	В	корпус 1	31.12.2022	6	3	143,54	5	Вид на соседний корпус
140	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	50	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	3	93,61	6	Вид на город
141	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	79	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	3	136,12	6	Вид на город
142	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	137	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	3	93,58	6	Вид на соседний корпус
143	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	25	9	В	корпус 1	31.12.2022	1	3	93,95	7	Вид на город
144	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	83	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	2	92,53	7	Вид на город
145	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	114	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	3	162,87	7	Вид на соседний корпус
146	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	142	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	3	90,66	7	Вид на соседний корпус
147	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	54	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	3	90,41	8	Вид на город
148	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	116	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	3	118,51	8	Вид на город
149	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	118	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	3	124,02	8	Вид на соседний корпус
150	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	119	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	3	118,42	9	Вид на соседний корпус
151	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	147	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	2	69,08	9	Вид на город
152	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	33	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	3	94,67	1	Вид на соседний корпус
153	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	34	9	В	корпус 1	31.12.2022	2	2	72,84	1	Вид на город
154	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	60	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	3	134,46	1	Вид на город
155	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	62	9	В	корпус 1	31.12.2022	3	1	48,19	1	Вид на город
156	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	90	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	2	98,19	1	Вид на город



№ 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	91	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	3	137,71	1	Вид на соседний корпус
158	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	92	9	В	корпус 1	31.12.2022	4	3	107,34	1	Вид на соседний корпус
159	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	122	9	В	корпус 1	31.12.2022	5	2	74,22	1	Вид на соседний корпус
160	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	1	9	В	корпус 2	31.12.2022	1	3	126,10	1	Вид на реку
161	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	104	9	В	корпус 2	31.12.2022	5	3	148,25	1	Вид на город
162	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	105	9	В	корпус 2	31.12.2022	5	2	78,21	1	Вид на реку
163	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	109	9	В	корпус 2	31.12.2022	5	3	156,10	2	Вид на реку
164	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	6	9	В	корпус 2	31.12.2022	1	4	155,74	3	Вид на реку
165	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	8	9	В	корпус 2	31.12.2022	1	4	122,36	3	Вид на соседний корпус
166	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	29	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	2	72,19	3	Вид на город
167	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	30	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	3	97,75	3	Вид на город
168	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	79	9	В	корпус 2	31.12.2022	4	2	84,49	3	Вид на соседний корпус
169	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	111	9	В	корпус 2	31.12.2022	5	5	190,83	3	Вид на город
170	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	139	9	В	корпус 2	31.12.2022	6	4	147,04	3	Вид на реку
171	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	10	9	В	корпус 2	31.12.2022	1	5	190,57	4	Вид на соседний корпус
172	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	33	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	2	71,91	4	Вид на город
173	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	58	9	В	корпус 2	31.12.2022	3	3	97,46	4	Вид на город
174	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	82	9	В	корпус 2	31.12.2022	4	3	109,68	4	Вид на соседний корпус
175	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	113	9	В	корпус 2	31.12.2022	5	3	122,23	4	Вид на соседний корпус
176	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	14	9	В	корпус 2	31.12.2022	1	4	118,81	5	Вид на соседний корпус
177	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	36	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	3	106,94	5	Вид на соседний корпус
178	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	117	9	В	корпус 2	31.12.2022	5	5	187,88	5	Вид на город
179	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	145	9	В	корпус 2	31.12.2022	6	4	144,35	5	Вид на реку
180	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	16	9	В	корпус 2	31.12.2022	1	5	187,63	6	Вид на соседний корпус

№ 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>
181	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	41	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	2	69,17	6	Вид на город
182	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	64	9	В	корпус 2	31.12.2022	3	3	94,65	6	Вид на город
183	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	90	9	В	корпус 2	31.12.2022	4	3	106,94	6	Вид на соседний корпус
184	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	20	9	В	корпус 2	31.12.2022	1	4	118,42	7	Вид на соседний корпус
185	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	46	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	3	94,51	7	Вид на город
186	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	68	9	В	корпус 2	31.12.2022	3	2	69,42	7	Вид на город
187	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	93	9	В	корпус 2	31.12.2022	4	2	69,04	7	Вид на город
188	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	47	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	2	80,30	8	Вид на соседний корпус
189	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	48	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	3	106,60	8	Вид на соседний корпус
190	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	70	9	В	корпус 2	31.12.2022	3	3	94,33	8	Вид на город
191	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	96	9	В	корпус 2	31.12.2022	4	3	94,31	8	Вид на город
192	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	54	9	В	корпус 2	31.12.2022	2	3	94,20	9	Вид на город
193	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	75	9	В	корпус 2	31.12.2022	3	3	90,41	9	Вид на город
194	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	128	9	В	корпус 2	31.12.2022	5	3	118,46	9	Вид на соседний корпус
195	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	2	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	2	108,46	1	Вид на город
196	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	7	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	3	132,44	2	Вид на город
197	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	8	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	2	99,63	2	Вид на город
198	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	13	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	3	132,27	3	Вид на город
199	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	22	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	1	52,83	4	Вид на соседний корпус
200	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	24	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	4	153,85	5	Вид на город
201	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	31	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	2	77,25	7	Вид на город
202	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	38	9	В	корпус 3	31.12.2022	1	2	77,05	8	Вид на соседний корпус
									<b>23 781,49</b>		

Источник: данные Заказчика

### 3.2. Местоположение объекта оценки

Местоположение объекта оценки, приведено ниже по тексту Отчета:

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

Далее приведены характеристики города, в котором расположены оцениваемые объекты.

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

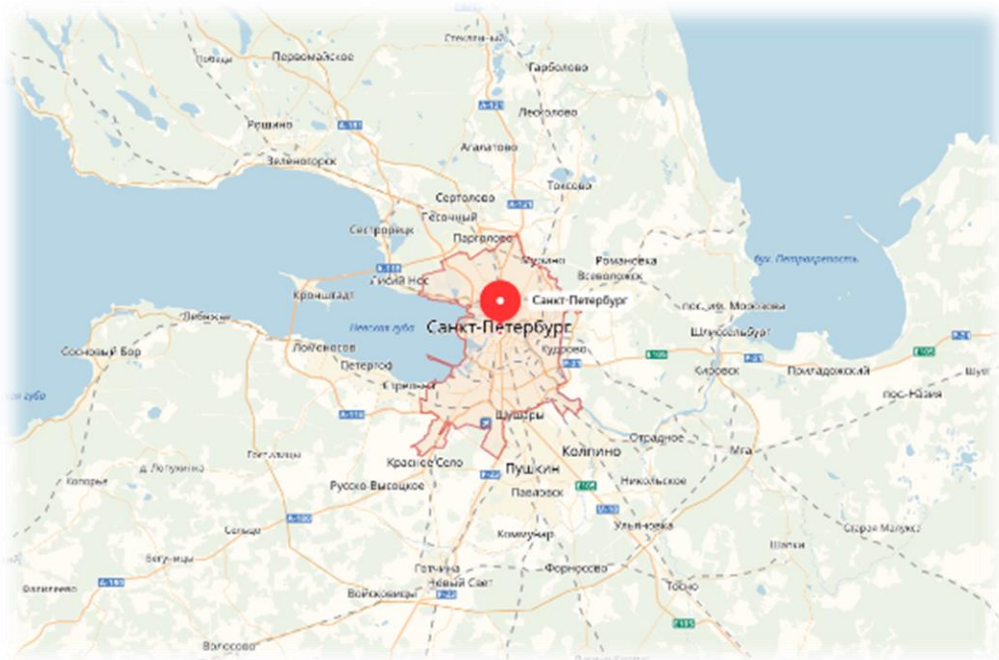
Санкт-Петербург – второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области.

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: 5 398 064 (2020) 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



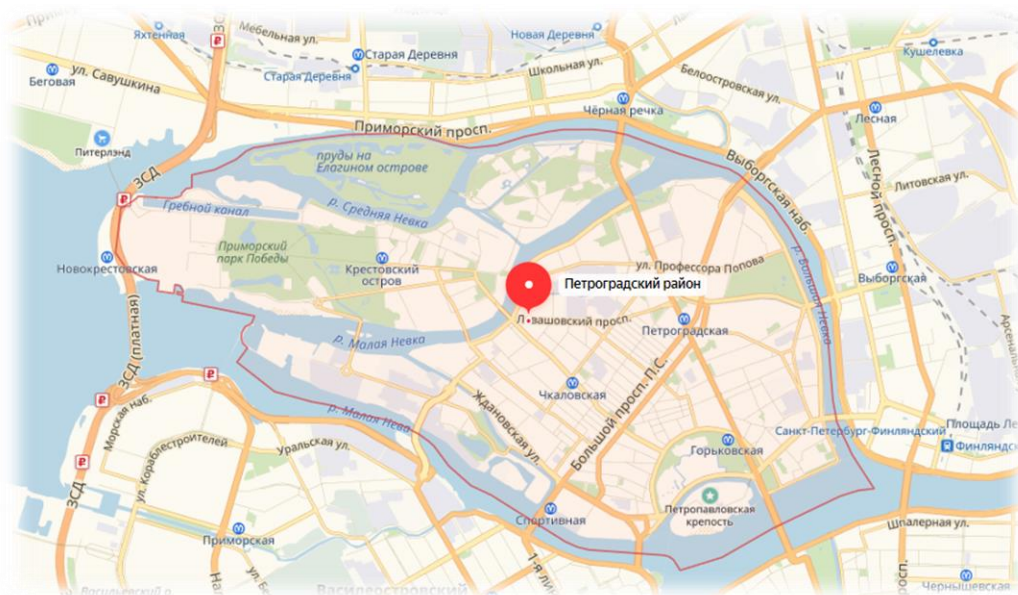
Источник: <https://maps.yandex.ru>

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

## Краткая характеристика Петроградского 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 128 075 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 парксы 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.

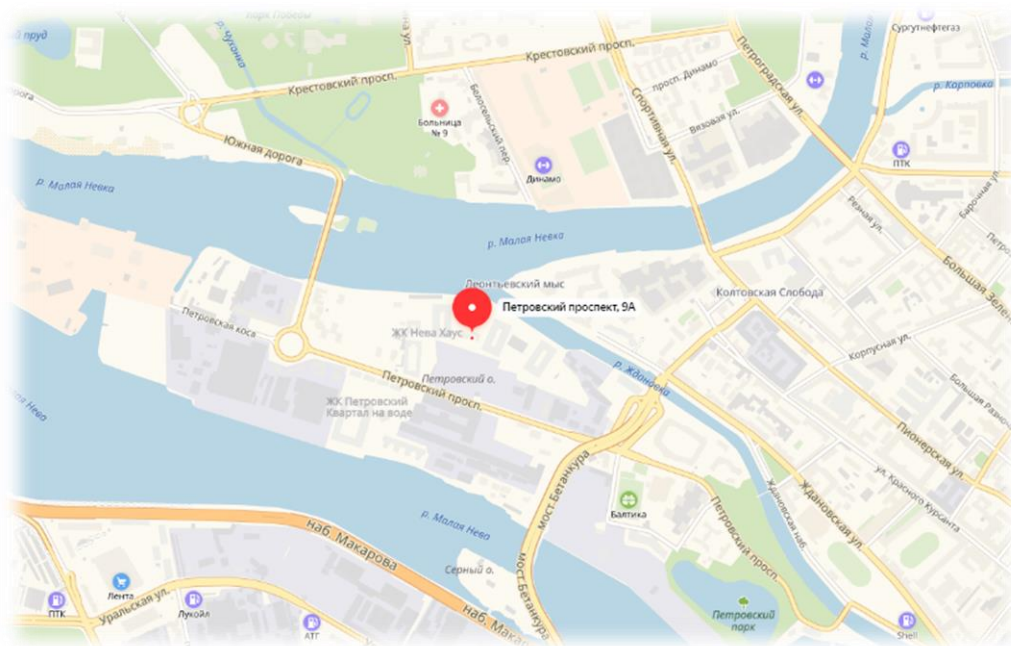
Характеристики местоположения объекта оценки приведена в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

**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

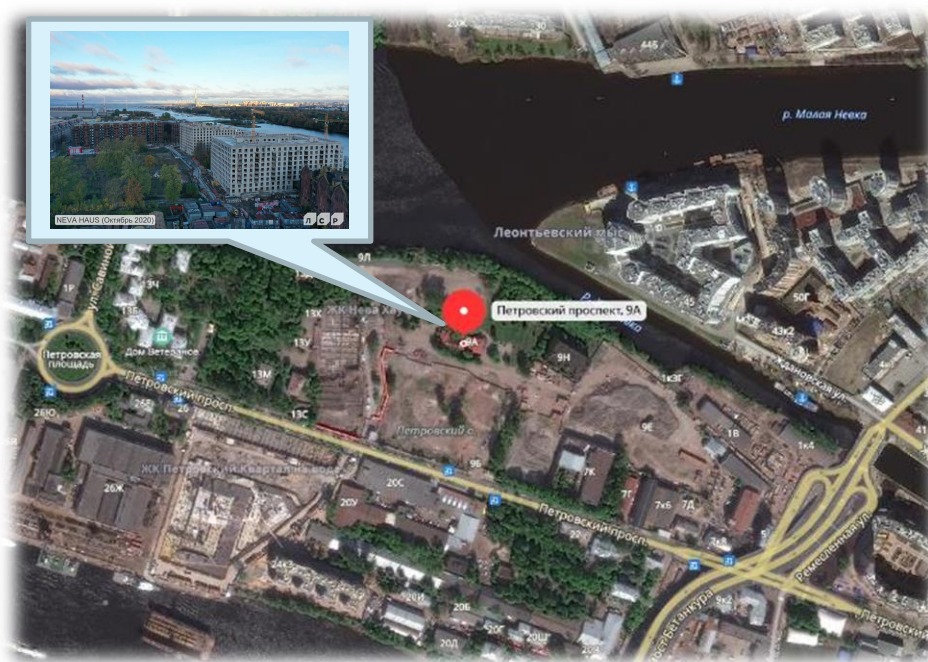
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

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

#### **Выводы из анализа характеристик объекта оценки**

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

#### **Основные преимущества местоположения объекта оценки:**

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

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

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

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

### 3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>8</sup>

#### 3.3.1. Краткая характеристика Проекта

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

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

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

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

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

Особенности проекта ЖК Нева Хаус представлены следующими параметрами:

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

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

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



### 3.3.2. Описание Проекта

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

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

Оценке подлежат имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 202 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:

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

Наименование объектов капитального строительства:

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

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

#### Текущий статус реализации Проекта:

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

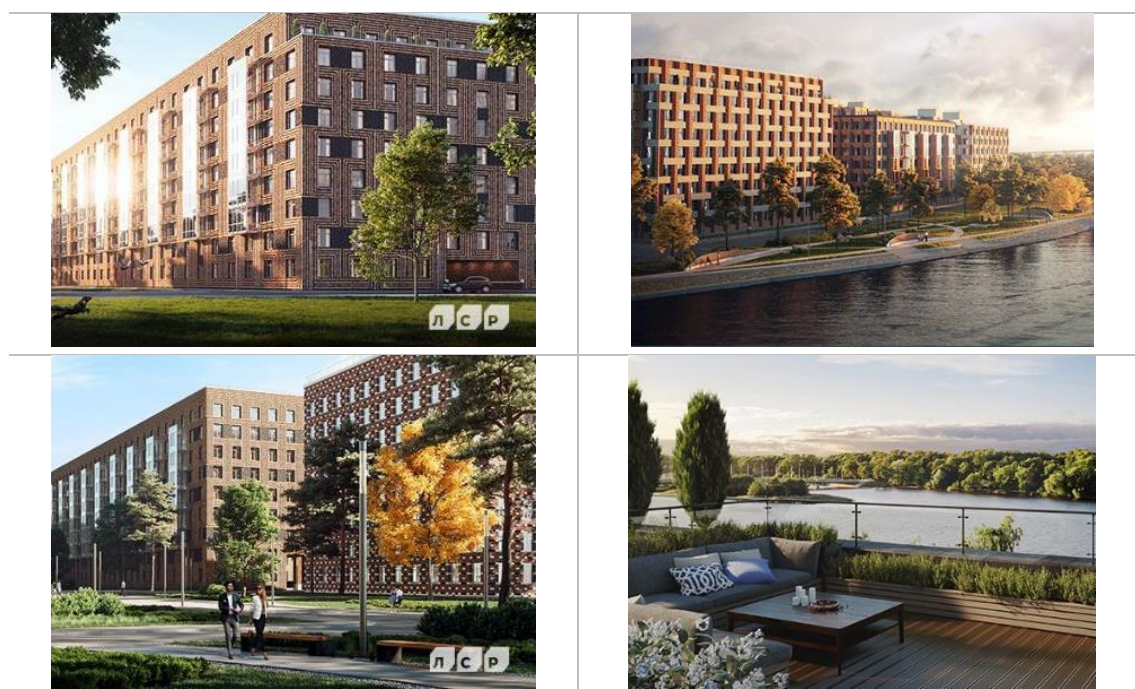
Генеральный план земельного массива, а также макет жилого комплекса представлен на рисунках ниже.

**Рисунок 3.5. Генеральный план ЖК "Нева Хаус"**



Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.4. Макет ЖК "Нева Хаус"**



Источник: данные Заказчика

### 3.3.3. Техничко-экономические показатели Проекта

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

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

**Таблица 3.5. Техничко-экономические показатели жилых домов**

Адрес жилого дома	Общая площадь жилых помещений, кв. м	Количество квартир, шт.
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А	4 999,04	40
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В	9 919,42	91
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К	8 863,03	71

Источник: данные Заказчика

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

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

Параметр	Значение
Общая площадь жилых помещений, кв. м	3 852,11
Количество жилых помещений, шт.	31
Год ввода дома в эксплуатацию	2021

Источник: данные Заказчика

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

Параметр	Значение
Общая площадь жилых помещений, кв. м	1 146,93
Количество жилых помещений, шт.	9
Год ввода дома в эксплуатацию	2021

Источник: данные Заказчика

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

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

Источник: данные Заказчика

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

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

Источник: данные Заказчика

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

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

Источник: данные Заказчика

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

Параметр	Значение
Общая площадь жилых помещений, кв. м	3 713,80
Количество жилых помещений, шт.	31
Год ввода дома в эксплуатацию	2021

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.12. Техничко-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	2021

Источник: данные Заказчика

**Таблица 3.13. Техничко-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	2021

Источник: данные Заказчика

### 3.3.4. Правовая документация по Проекту

#### 3.3.4.1. Исходно-разрешительная документация

Комплект документации по земельно-имущественным отношениям:

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

#### 3.3.4.2. Проектная и разрешительная документация

Комплект проектной и разрешительной документации представлен в таблицах ниже.

**Таблица 3.14. Характеристики положительного заключения экспертизы**

Наименование, № и дата документа	Содержание документа	
Положительное заключение экспертизы Рег. №78-2-1-2-0112-18 от 01.08.2018 г.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой
	Адрес (местоположение) объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А
	Площадь участка по ГПЗУ, га	1,0282
	<b>Корпус 1-2</b>	
	Количество зданий, шт.	1
	Площадь застройки, кв. м	8 074,0
	Общая площадь всего, кв. м	46 689,0
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	35 588,0
	подземная часть, кв. м	11 101,0
	в т. ч.: подал, кв. м	7 942,0
	технический этаж, кв. м	3 159,0

Наименование, № и дата документа	Содержание документа	
Положительное заключение экспертизы Рег. №78-2-1-3-0107-18 от 01.08.2018 г.	Строительный объем всего, куб. м	161 616,0
	в т. ч.: надземная часть, куб. м	128 183,0
	подземная часть, куб. м	33 433,5
	в т. ч.: подал, куб. м	24 493,0
	технический этаж, куб. м	8 940,5
	Количество машино-мест в подземной автостоянке, шт.	203
		<b>Корпус 1</b>
		<b>Корпус 2</b>
	Площадь застройки в границах в границах 1 этажа, кв. м	3 086,5
	Общая площадь всего, кв. м	27 185,0
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	25 128,0
	подземная часть (технический этаж), кв. м	2 057,0
	Площадь встроенных помещений, кв. м	710,5
	Строительный объем всего, куб. м	100 516,5
	в т. ч.: надземная часть, куб. м	94 708,0
	подземная часть (технический этаж), куб. м	5 808,5
	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	23 432,0
	Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	23 185,0
	Количество квартир всего, шт.	164
	в т. ч.: однокомнатные, шт.	20
	двухкомнатные, шт.	19
	трехкомнатные, шт.	87
	четырекомнатные, шт.	36
	пятикомнатные, шт.	2
	Количество этажей	10 — 11
	в т. ч. подземных	2
	Этажность	8 — 9
	Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли, м	27,8 32,7
		29,4

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

**Таблица 3.15. Характеристики положительного заключения экспертизы**

Наименование, № и дата документа	Содержание документа	
Положительное заключение экспертизы Рег. №78-2-1-3-0107-18 от 01.08.2018 г.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой
	Адрес (местоположение) объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К
	Площадь участка по ГПЗУ, га	2,6717
	<b>Корпус 1-3</b>	
	Количество зданий, шт.	1
	Площадь застройки, кв. м	15 331,0
	Общая площадь всего, кв. м	67 988,0
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	47 792,0
	подземная часть, кв. м	19 653,0
	в т. ч.: подал, кв. м	14 632,0
	технический этаж, кв. м	5 565,0
	Строительный объем всего, куб. м	235 455,0
	в т. ч.: надземная часть, куб. м	172 351,0
	подземная часть, куб. м	63 104,0



Наименование, № и дата документа	Содержание документа			
	в т. ч.: подал, куб. м	47 171,0		
	технический этаж, куб. м	15 933,0		
	Количество машино-мест, шт.	367		
		<b>Корпус 1</b>	<b>Корпус 2</b>	<b>Корпус 3</b>
	Площадь застройки в границах в границах 1 этажа, кв. м	2 675,0	1 011,0	3 144,0
	Общая площадь всего, кв. м	21 255,0	7 368,0	24 734,0
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	19 131,0	6 446,0	22 215,0
	подземная часть (технический этаж), кв. м	2 124,0	922,0	2 519,0
	Площадь встроенных помещений, кв. м	55,0	—	—
	Общая площадь ДДУ (на 60 мест)	—	—	1 545,5
	Строительный объем всего, куб. м	74 957,0	26 599,0	150 728,0
	в т. ч.: надземная часть, куб. м	68 735,0	23 991,0	79 625,0
	подземная часть (технический этаж), куб. м	6 222,0	2 608,0	71 103,0
	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	18 291,0	6 513,0	21 386,0
	Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	18 133,0	6 483,0	21 173,0
	Количество квартир всего, шт.	130	28	154
	в т. ч.: однокомнатные, шт.	2	—	18
	двухкомнатные, шт.	38	—	24
	трехкомнатные, шт.	59	2	76
	четырекомнатные, шт.	23	19	36
	пятикомнатные, шт.	8	7	—
	Количество этажей	9, 11	9	10, 11
	в т. ч. подземных	2	2	2
	Этажность	7, 9	7	8, 9
	Количество секций	4	2	6
	Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли, м	25,0 28,0 32,70	25,0	27,8 32,7

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

**Таблица 3.16. Характеристики положительного заключения экспертизы**

Наименование, № и дата документа	Содержание документа	
Положительное заключение экспертизы Рег. №78-2-1-3-0124-18 от 01.08.2018 г.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением
	Адрес (местоположение) объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В
	Площадь участка по ГПЗУ, га	2,5846
	<b>Корпус 1-3</b>	
	Количество зданий, шт.	1
	Площадь застройки, кв. м	15 197,0
	Общая площадь всего, кв. м	74 417,0
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	54 764,0
	подземная часть, кв. м	19 653,0
	в т. ч.: подвал (с подземной встроенной автостоянкой), кв. м	14 193,0
	технический этаж, кв. м	5 460,0
	Строительный объем всего, куб. м	267 810,0
	в т. ч.: надземная часть, куб. м	206 963,0

Наименование, № и дата документа	Содержание документа			
	подземная часть, куб. м	60 847,0		
	в т. ч.: подвал (с подземной встроенной автостоянкой), куб. м	45 188,0		
	технический этаж, куб. м	15 659,0		
	Количество машино-мест, шт.	337		
		<b>Корпус 1</b>	<b>Корпус 2</b>	<b>Корпус 3</b>
	Площадь застройки в границах в границах 1 этажа, кв. м	3 134,0	4 043,0	621,0
	Общая площадь всего, кв. м	27 782,0	27 515,3	4 926,7
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	25 358,0	24 808,0	4 598,0
	подземная часть (технический этаж), кв. м	2 424,0	2 707,3	328,7
	Площадь встроенных помещений, кв. м	—	36,9	—
	Общая площадь ДОУ	—	2 080,0	—
	Строительный объем всего, куб. м	102 221,0	102 851,0	17 550,0
	в т. ч.: надземная часть, куб. м	95 206,0	95 272,0	16 485,0
	подземная часть (технический этаж), куб. м	7 015,0	7 579,0	1 065,0
	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	19 685,0	17 481,0	3 391,0
	Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	19 520,0	17 373,0	3 363,0
	Количество квартир всего, шт.	176	154	42
	в т. ч.: однокомнатные, шт.	1	—	14
	двухкомнатные, шт.	48	44	15
	трехкомнатные, шт.	117	68	8
	четырекомнатные, шт.	10	25	5
	пятикомнатные, шт.	—	17	—
	Количество этажей	10, 11	11	11
	в т. ч. подземных	2	2	2
	Этажность	8, 9	9	9
	Количество секций	6	6	1
	Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли, м	32,70	32,70	32,70

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

**Таблица 3.17. Характеристики разрешения на строительство**

Наименование, № и дата документа	Содержание документа		
Разрешение на строительство №78-013-0360.1-2016 от 13.01.2017 г.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой	
	Адрес (местоположение) объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А	
	Сведения о ГПЗУ	RU78-162000-23402, утвержденный Распоряжением КГА №1527 от 15.09.2015 г.	
		<b>Корпус 1</b>	<b>Корпус 2</b>
	Площадь участка, кв. м	10 282,0	10 282,0
	Площадь застройки, кв. м	3 086,5	1 250,0
	Общая площадь, кв. м	27 185,0	11 562,0
	Объем, куб. м	100 516,5	36 607,0
	в том числе подземной части	5 808,5	3 132,0
	Количество этажей, шт.	11	10
	Количество подземных этажей, шт.	2	2
	Высота, м	27,8/32,7	29,4
	Количество квартир, шт.	164	48



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

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

**Таблица 3.18. Характеристики разрешения на строительство**

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

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

**Таблица 3.19. Характеристики разрешения на строительство**

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

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

### 3.3.5. Описание компаний, участвующих в Проекте

Основные участники проекта строительства жилых комплексов:

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

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

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

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

<sup>9</sup> <https://www.lsr.ru/spb/>

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


Проекты компании, реализуемые в настоящее время:

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

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

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

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

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

Источник: <https://www.lsr.ru/spb/>

### 3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

**ОСПИ** — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

**Хв** — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

**V<sub>ms</sub>, V<sub>окос</sub>, V<sub>енао</sub>** — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

Определение срока полезной службы оцениваемых объектов представлено в таблице ниже.

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

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

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

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

- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В (4 квартал 2022 г., на основании проектной декларации №78-001025 от 15.05.2018 г. в редакции от 08.10.2020 г.);
- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. К (4 квартал 2021 г., на основании проектной декларации №78-001024 от 15.05.2018 г. в редакции от 07.10.2020 г.);
- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 11, лит. А (2 квартал 2021 г., на основании проектной декларации №78-001019 от 15.05.2018 г. в редакции от 07.10.2020 г.).

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



### 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Осмотр оцениваемых объектов Исполнителем не проводился, поскольку объект оценки находится в состоянии строительства. Информация о текущем состоянии объекта оценки принята на основании данных Заказчика, данных открытых источников и данных официального сайта строящегося жилого комплекса<sup>10</sup>. При этом Исполнитель не несет ответственности за достоверность информации, которая опубликована на данных информационных порталах. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком.

### 3.7. Текущее состояние и фотографии Проекта

**Таблица 3.22. Фотографии ЖК "Нева Хаус"**

**Фотографии оцениваемого имущества**



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

<sup>10</sup> <https://neva-haus.ru/>

### 3.8. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков<sup>11</sup> ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации<sup>12</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 Statrael<sup>13</sup>, Исполнителем было установлено, что типичный срок реализации квартир, общей площадью 100 кв. м и более, расположенных в г. Санкт-Петербурге, составляет порядка 1-8 мес. Типичный срок реализации квартир общей площадью до 100 кв. м составляет порядка 1-6 мес. Так средний срок экспозиции квартир общей площадью 100 кв.м и более составил 4 мес, средний срок экспозиции квартир площадью до 100 кв.м составил 3 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению средних значений сроков экспозиции для квартир до и больше 100 кв. м, и составил 4 мес.

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

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

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

<sup>13</sup> <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2262-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2020-goda>



## **РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ**

### **4.1. Внешняя конкурентная среда**

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

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

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

### **4.2. Внутренняя конкурентная среда**

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

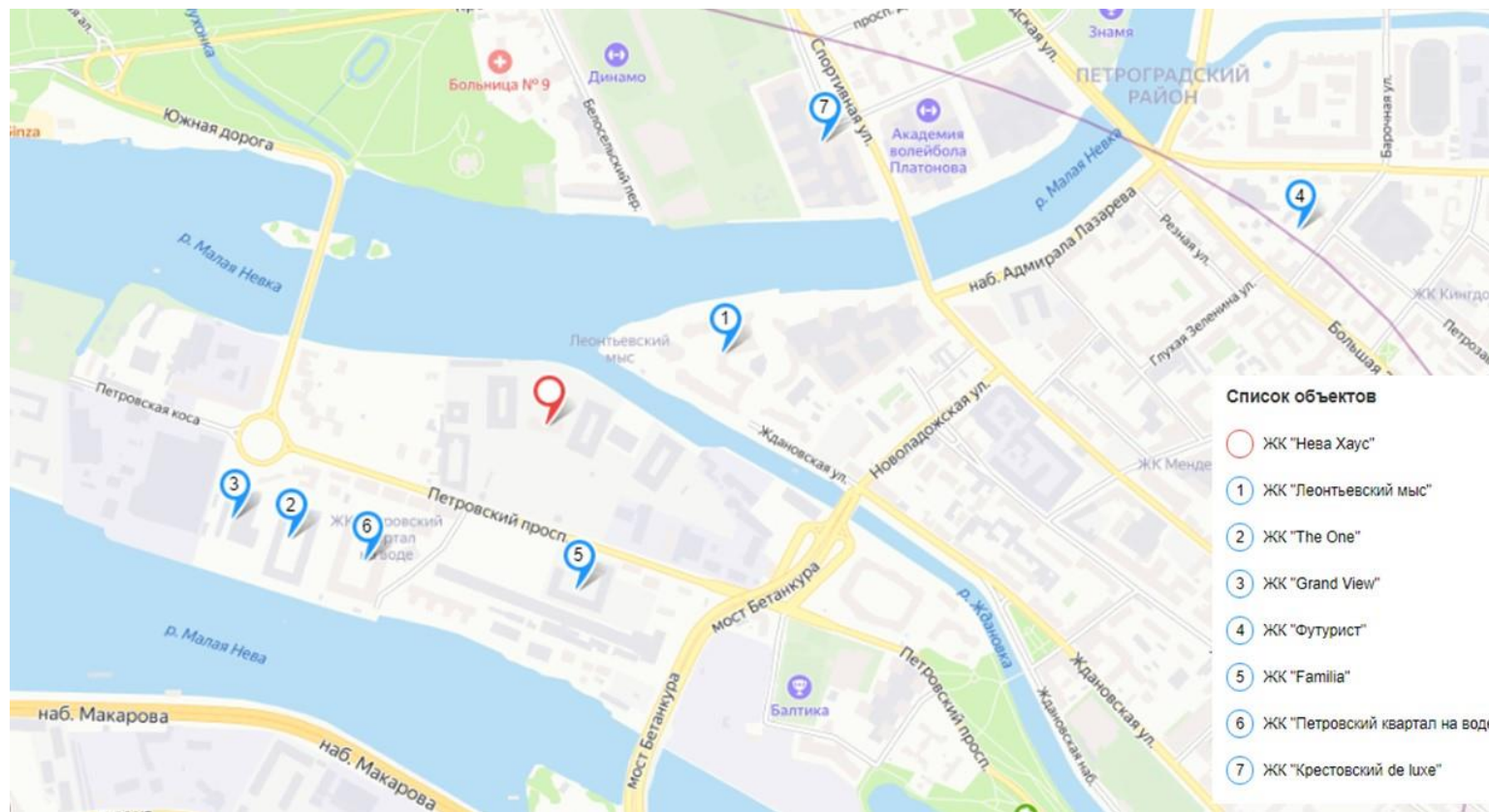
В таблице 4.1 представлены краткое описание, сроки ввода в эксплуатацию и средний уровень цен продажи квартир, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов.

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

№ п/п	Название ЖК	Район	Девелопер	Класс	Тип жилых помещений	Срок сдачи	Форма продажи	Цена предложения, руб./кв. м	Площадь квартир, кв. м	Источник
1	ЖК "Леонтьевский мыс"	Петроградский район	ООО "Леонтьевский Мыс"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	207-458 тыс. руб./кв. м	50-339 кв. м	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-leontevskiy-mys-sankt-peterburg-7277/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-leontevskiy-mys-sankt-peterburg-7277/</a>
2	ЖК "The One"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	2 кв. 2022	ДДУ	223-280 тыс. руб./кв. м	37-70 кв. м	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-the-one-sankt-peterburg-59413/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-the-one-sankt-peterburg-59413/</a>
3	ЖК "Grand View"	Петроградский район	Setl Group	Премиум	Квартиры	3 кв. 2023	ДДУ	226-339 тыс. руб./кв. м	38-151 кв. м	<a href="https://realty.yandex.ru/sankt-peterburg/kupit/novostrojka/grand-view-2327904/?rgid=196768&amp;nosplash=1&amp;from=wizard.general&amp;utm_source=wizard&amp;utm_campaign=newbuilding">https://realty.yandex.ru/sankt-peterburg/kupit/novostrojka/grand-view-2327904/?rgid=196768&amp;nosplash=1&amp;from=wizard.general&amp;utm_source=wizard&amp;utm_campaign=newbuilding</a>
4	ЖК "Футурист"	Петроградский район	RBI-Элитные жилые комплексы	Премиум	Квартиры	4 кв. 2021	ДДУ	268-466 тыс. руб./кв. м	59-160 кв. м	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-futurist-sankt-peterburg-50186/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-futurist-sankt-peterburg-50186/</a>
5	ЖК "Familia"	Петроградский район	ГК "РосСтройИнвест"	Премиум	Квартиры	4 кв. 2021 - 3 кв. 2022	ДДУ	194-362 тыс. руб./кв. м	40-177 кв. м	<a href="https://realty.yandex.ru/sankt-peterburg/kupit/novostrojka/familia/?id=1705565&amp;nosplash=1&amp;utm_content=man&amp;utm_content=man&amp;utm_source=wizard&amp;utm_campaign=newbuilding&amp;from=wizard.site-thumb">https://realty.yandex.ru/sankt-peterburg/kupit/novostrojka/familia/?id=1705565&amp;nosplash=1&amp;utm_content=man&amp;utm_content=man&amp;utm_source=wizard&amp;utm_campaign=newbuilding&amp;from=wizard.site-thumb</a>
6	ЖК "Петровский квартал на воде"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	203-403 тыс. руб./кв. м	35-230 кв. м	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskiy-kvartal-na-vode-sankt-peterburg-28969/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskiy-kvartal-na-vode-sankt-peterburg-28969/</a>
7	ЖК "Крестовский de luxe"	Петроградский район	ООО "Премиум девелопмент"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	240-500 тыс. руб./кв. м	60-565 кв. м	<a href="https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-krestovskiy-de-luxe-sankt-peterburg-6970/">https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-krestovskiy-de-luxe-sankt-peterburg-6970/</a>

Источник информации: анализ АО "НЭО Центр"

**Рисунок 4.1. Расположение объектов-конкурентов на карте**



Источник: <https://maps.yandex.ru>

### Вывод из анализа конкурентной среды ЖК "Нева Хаус"

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

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

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

### 4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"

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

**Таблица 4.2. SWOT-анализ ЖК "Нева Хаус"**

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### Анализ земельных участков как условно свободных

Анализ проводился в соответствии с действующими законодательными актами:

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

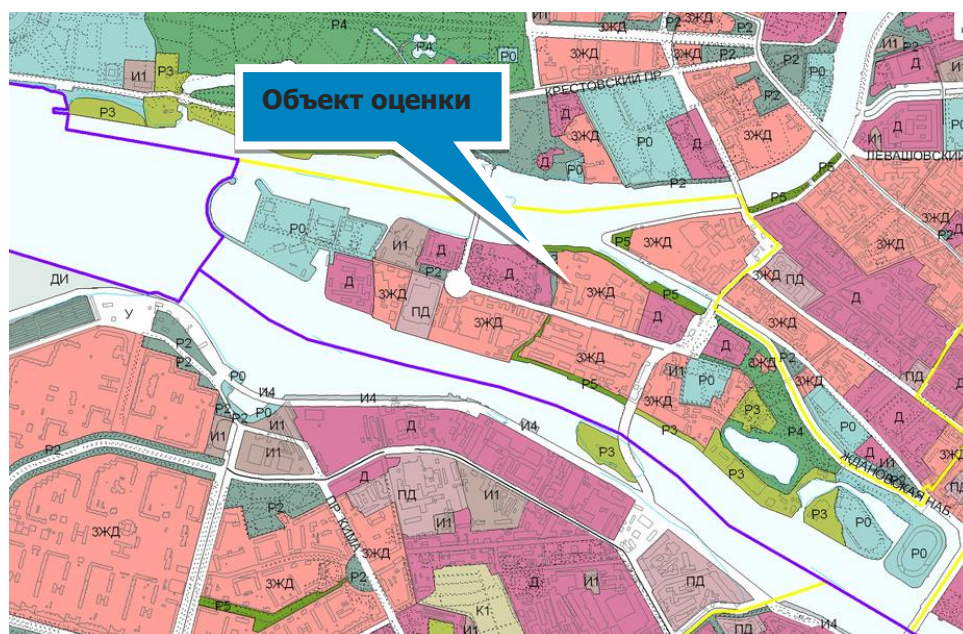
**Таблица 5.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных**

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"



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



#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

##### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

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

##### ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

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

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

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

## РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Объем ВВП РФ в текущих ценах по данным Росстата в 2019 г. составил 110,046 трлн руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2018 г. составил 101,3%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2018 г. — 103,8%. Наибольшее влияние на рост физического объема ВВП оказало увеличение добавленной стоимости добывающих производств, финансовой и страховой, профессиональной, научной и технической деятельности — на 2,0%, 9,4% и 4,6% соответственно. В 2019 г. отмечено увеличение внутреннего конечного спроса: расходы на конечное потребление выросли на 2,4%, валовое накопление — на 3,8%. Индекс физического объема чистого экспорта товаров и услуг сократился на 14,2% за счет роста импорта при сокращении экспорта. По итогам 2019 г. инфляция составила 4,5%.
- Весной 2020 г. происходили события, связанные с ухудшением экономической ситуации в РФ и в мире в условиях принятия государственных ограничительных мер, направленных на предотвращение распространения коронавирусной инфекции и ухудшения эпидемиологической обстановки в стране. Приостановка деятельности наносит ущерб, в частности, приостанавливает рост экономики или приводит к сокращению. Ряд секторов экономики уже пострадал от коронавируса (авиационный, гостиничный, сфера услуг).
- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. наблюдалось улучшение динамики ВВП — спад сократился до 4,3% г/г по сравнению с 4,6% г/г в июле и 6,4% г/г в июне 2020 г. В целом по итогам 8 мес. 2020 г. снижение ВВП оценивается на уровне 3,6% г/г. Снятие карантинных ограничений позитивно отразилось на показателях потребительского рынка. Поддержку восстановлению экономики оказало улучшение показателей добывающего комплекса и сохранение высоких темпов роста в сельском хозяйстве.
- В августе 2020 г. выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении вырос на 4,4% г/г (4,0% г/г в июле 2020 г.). Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе 2020 г. ускорилось до -2,7% г/г с -1,9% г/г в июле. В строительном секторе в августе 2020 г. объем работ снизился на -0,6% г/г после околонулевой динамики в июне–июле 2020 г. Восстановление в секторе услуг в августе 2020 г. продолжалось на фоне снятия карантинных ограничений в ряде регионов: снижение объема платных услуг населению составило -18,8% г/г после -23,2% г/г в июле, оборот общественного питания сократился на -18,7% г/г (-28,2% г/г месяцем ранее).
- В августе 2020 г. промышленное производство сократилось на 7,2% г/г (по сравнению с -8,0% г/г в июле и -9,4% г/г в июне). Основной вклад в восстановление промышленного производства внес добывающий комплекс (-11,8% г/г в августе после -15,1% г/г в июле) после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках ОПЕК+ с 01.08.2020 г. В обрабатывающей промышленности восстановление выпуска в августе приостановилось (-4,1% г/г после -3,3% г/г в июле), при этом ухудшение динамики наблюдалось в основном в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости, и отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос.
- Темпы роста выпуска легкой промышленности в августе 2020 г. стали отрицательными (-2,4% г/г) после двух месяцев позитивной динамики. Кроме того, возобновилось падение производства легковых автомобилей (-30,0% г/г после +3,9% г/г в июле). Вместе с тем сохранялся устойчивый рост в пищевой и химической отрасли (2,2% г/г и 6,6% г/г соответственно). По оценке Минэкономразвития России, ухудшение динамики в отраслях обрабатывающей промышленности в августе 2020 г. носит компенсационный характер после достаточно быстрого восстановления в предшествующие три месяца, обусловленного эффектом отложенного спроса, сформировавшегося за период "нерабочих дней", который в настоящее время близок к исчерпанию.
- В августе 2020 г. инфляция составила до 3,6% г/г (3,4% в июле). Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в 2019 г., сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях



повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.

- По данным ФТС, объем экспорта товаров из России за январь–июль 2020 г. составил 185,4 млрд долл. США и по сравнению с периодом январь–июль 2019 г. сократился на 23,3%. Импорт товаров за январь–июль 2020 г. составил 126,0 млрд долл. США и по сравнению с периодом январь–июль 2019 г. сократился на 7,7%. Положительное сальдо торгового баланса за январь–июль 2020 г. сложилось на уровне 59,4 млрд долл. США, что на 45,7 млрд долл. США меньше чем за период январь–июль 2019 г.
- По состоянию на 30.09.2020 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 23,7% по сравнению с 30.09.2019 г. до 79,6845 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 32,3% до 93,0237 руб. за евро. На данную динамику оказал влияние резкий скачок стоимости долл. США на фоне существенного понижения цен на нефть в марте 2020 г.
- Средний курс доллара и евро за январь–сентябрь 2020 г. составил 70,9061 руб. за долл. США и 79,9164 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals в январе–сентябре 2020 г. сложилась в размере 40,84 долл. США за баррель. За аналогичный период 2019 г. средняя стоимость Urals составила 64,15 долл. США за баррель. В июне 2020 г. средняя цена на нефть марки Urals составила 40,91 долл. США за баррель, что в 1,5 ниже, чем в том же месяце в 2019 г. (61,06 долл. США за баррель).
- После политики стремительного увеличения ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17,0% в 2015 г. – 1 пол. 2020 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 30.09.2020 г. ключевая ставка составила 4,25%.
- В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки происходит изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

#### **Предпосылки развития экономики с учетом влияния текущей ситуации с распространением пандемии коронавирусной инфекции:**

- По данным Банка России, нормализация ситуации в экономике будет происходить постепенно. Потребуется время, чтобы восстановить бизнес-процессы, логистические и производственные цепочки, компенсировать произошедшие потери в прибылях и доходах, нарастить резервы и сбережения, в той или иной мере использованные во 2 квартале 2020 г. Это наряду с неопределенностью развития внешних условий будет сдерживать производственную, инвестиционную, потребительскую активность. В этих условиях ВВП снизится на 4,5–5,5% в 2020 г. по сравнению с 2019 г. В дальнейшем прогнозируется восстановительный рост российской экономики на 3,5–4,5% в 2021 г. и 2,5–3,5% в 2022 г. Вклад в рост ВВП будет вносить и продолжение реализации национальных проектов. При этом в базовый прогноз закладываются только уже принятые меры бюджетной поддержки (до 24.07.2020 г.).
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ в целом в 2020 г. ожидается снижение ВВП на 4,0%. Нижняя точка спада российской экономики в 2020 г. пришлась на 2 квартал 2020 г. В июне 2020 г. по мере частичной отмены карантинных мер и открытия производств российская экономика начала расти. Несмотря на появление новых очагов коронавируса в мире базовый прогноз не предполагает новой мощной второй волны заболеваний и карантинных мер, останавливающих экономическую деятельность. По итогам 2020 г. наибольший вклад в снижение ВВП внесет сфера услуг (-14,3% в 2020 г.), после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках ОПЕК+ с 01.08.2020 г., в секторе обрабатывающей промышленности ожидается спад на 2,3%, строительстве — на 1,0%, розничной торговле — на 4,4%. Реальные располагаемые доходы населения сократятся на 4,1% относительно 2019 г.
- Эксперты Института "Центр развития" НИУ ВШЭ ожидают снижение ВВП в 2020 г. на 4,2%. При этом рост индекса потребительских цен в 2020 г. ожидается на уровне 3,8%.
- По прогнозу Банка России, в условиях смягчения денежно-кредитной политики инфляция в среднем за год будет в интервале 3,1–3,3% в 2020 г. и в дальнейшем стабилизируется вблизи 4%.

- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ темп роста инфляции на конец 2020 г. прогнозируется на уровне 3,9%, в 2021 г. показатель снизится до 3,8%.
- Банком России в прогноз заложен консервативный взгляд по ценам на нефть, особенно в 2020 г. Прогнозная среднегодовая цена на российскую нефть Urals в 2020 г. составит 38 долл. США за баррель. Далее на прогнозном горизонте ожидается постепенный рост цен на нефть до 45 долл. США за баррель в 2022 г. по мере восстановления мирового спроса и снижения запасов.
- По данным Института "Центр развития" НИУ ВШЭ прогнозная среднегодовая цена на российскую нефть Urals в 2020 г. составит 41,1 долл. за баррель. Глубокое падение цен на нефть привело к заметному росту девальвационных ожиданий, к концу года рубль немного укрепится и курс составит 72,7 руб. за долл. США.
- Прогноз Института ВЭБ.РФ предполагает цену на нефть на уровне 41 долл. за баррель по итогам 2020 г., что значительно ниже докризисных значений. Рост цен в дальнейшем будет сдерживать возобновление добычи на новых месторождениях в странах, которые вынуждены были их заморозить на время пандемии, а также в странах, пострадавших от санкций и войн. Чем сильнее будет рост цен на нефть в конце 2020 г. и в 2021 г., тем выше вероятность того, что рынок выйдет из равновесия и в 2022–2023 гг. цены вновь снизятся.
- Среднегодовой курс доллара на 2020 г. по данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ прогнозируется на уровне 71,0 руб. за долл. США, в 2021 г. — 70,1 руб. за долл. США.

## 6.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2020 г.<sup>14</sup>

### 6.2.1. Основные положения

По оценке аналитиков рынка, за девять месяцев 2020 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,45 млрд долл. США, что лишь на 6% ниже результата аналогичного периода предыдущего года (2,6 млрд долл. США). При этом показатель 3-го квартала оказался рекордным за последние четыре года, превысив на 18% объем соответствующего периода 2019 года: 1 121 млн долл. США против 947 млн долл. США соответственно.

На высокие значения прошедшего квартала повлияли отложенные сделки 1-го полугодия. По прогнозам экспертов, объем инвестиций по итогам года достигнет 3,2 млрд долл. США. В настоящее время активность инвесторов сосредоточена на анализе перспектив в различных сегментах, а также оценке финансовых потоков потенциальных проектов. Снижение ключевой ставки в июле этого года до 4,25% привело к понижению стоимости заемных средств, что, в свою очередь, способствует повышению доходности инвестиционных сделок.

Аналитики отмечают увеличение разрыва между стоимостью безрисковых инвестиций и доходностью на рынке недвижимости. Оно частично обуславливается теми рисками потенциального снижения спроса и арендного дохода, которые присутствуют в офисном и особенно торговом сегментах. Исключением является складской сегмент, в котором наблюдается устойчивый спрос как со стороны конечных пользователей, так и со стороны инвесторов. Именно склады стали единственным сегментом, где с начала пандемии произошло снижение ставок капитализации. На данный момент ориентиром для рынка аналитики считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 10,25-11,5% для складов, 8,5 – 10% для офисов, 8,75-10,25% для торговых центров; в Санкт-Петербурге – 10,5-12,0% для складов, 9-11% для офисов, 9,25-11,25% для торговых центров.

Лидерами в структуре сделок в 3-м квартале 2020 года стали складской, офисный и жилой сегменты недвижимости по 28-29% от общего значения. Однако, если интерес к офисному и жилому сектору является стабильным, то спрос на склады существенно превысил показатели предыдущих периодов. За июль-сентябрь на складском рынке было закрыто сделок более чем на 320 млн долларов,

<sup>14</sup> [https://yandex.ru/turbo/ng.ru/s/economics/2020-10-06/1\\_7982\\_economics.html](https://yandex.ru/turbo/ng.ru/s/economics/2020-10-06/1_7982_economics.html);  
<https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-rossii/obem-investitsionnykh-sdelok-na-rossiiskom-rynke-nedvizhimosti-za-3-i-kvartal-2020/>; [https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Investment-Market-Overview\\_StPetersburg-H1-2020\\_RUS](https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Investment-Market-Overview_StPetersburg-H1-2020_RUS)

что является наибольшим квартальным значением в этом сегменте с конца 2013 года. Крупнейшей складской сделкой 3-го квартала стало приобретение фондом "Сбербанк-арендный бизнес 3" индустриального парка "PNK Парк Вешки" у PNK Group.

В 4-м квартале 2020 – начале 2021 гг. эксперты ожидают сохранения повышенного интереса инвесторов к этому сегменту недвижимости: уже сейчас анонсированы потенциальные крупные сделки со складскими объектами, которые могут быть закрыты в ближайшем будущем или которые будут закрыты, когда объекты будут достроены. Кроме того, эксперты ожидают рост инвестиционного спроса к региональным складским проектам, до текущего момента интерес инвесторов был сосредоточен в основном на Московском регионе и Санкт-Петербурге.

Интерес инвесторов по-прежнему сохраняется к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в данный сектор недвижимости составила 29% в 3-м квартале, а по итогам 9 месяцев 2020 года - 44%, что является большей частью транзакций. Крупнейшей сделкой стало приобретение компанией "Гранель" участка на севере Москвы под строительство жилого комплекса. Жилой сектор является наиболее привлекателен для инвесторов в Северной столице (65% от всех сделок в Санкт-Петербурге за 9 месяцев). Если говорить в целом о структуре инвестиций по регионам, то на Москву пришлось более 85% от общего объема инвестиционных сделок 2020 года и 87% инвестиций 3-го квартала.

Что касается структуры инвестиций по стране происхождения, доля российских компаний в общем объеме транзакций за январь-сентябрь 2020 года выросла до 91% (76% по итогам 2019 года), отражая глобальный тренд сокращения объема транс-граничных инвестиций в мире на фоне пандемии. В настоящий момент не ожидается закрытия значимых сделок с участием иностранных игроков до конца 2020 года, поэтому данный показатель сохранится на высоком уровне.

Инвестиции в коммерческую недвижимость в России для иностранных компаний связаны с повышенными рисками и волатильностью рынка. Поэтому интерес к приобретению активов наблюдается в основном со стороны игроков, уже присутствующих в России. В целом аналитики отмечают высокий интерес к качественным объектам с повышенной доходностью и возможностью дополнительного upside со стороны всех типов инвесторов.

Длительность сделки составляет 6–18 месяцев, поэтому те сделки, которые заключались во втором и третьем кварталах, были запланированы еще до пандемии. Рост объемов инвестиций наблюдался в третьем квартале 2020 года, но его пока нельзя назвать показателем восстановления рынка, так как в этот период завершались сделки, которые находились в процессе подготовки еще до наступления кризиса.

**Таблица 6.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости в г. Санкт-Петербурге**

Сегмент	III квартал 2020 г.
Офисная недвижимость (премиальный сектор)	9,0-11,0%
Торговая недвижимость (премиальный сектор)	9,25-11,25%
Складская недвижимость	10,5-12,0%

Источник: <https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-rossii/obem-investicionnykh-sdelok-na-rossiiskom-rynke-nedvizhimosti-za-3-i-kvartal-2020/>

## 6.2.2. Выводы

- За девять месяцев 2020 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,45 млрд долл. США, что лишь на 6% ниже результата аналогичного периода предыдущего года (2,6 млрд долл. США).
- На высокие значения прошедшего квартала повлияли отложенные сделки 1-го полугодия. По прогнозам экспертов, объем инвестиций по итогам года достигнет 3,2 млрд долл. США.
- На данный момент ориентиром для рынка аналитики считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 10,25-11,5% для складов, 8,5 – 10% для офисов, 8,75-10,25% для торговых центров; в Санкт-Петербурге – 10,5-12,0% для складов, 9-11% для офисов, 9,25-11,25% для торговых центров.
- Лидерами в структуре сделок в 3-м квартале 2020 года стали складской, офисный и жилой сегменты недвижимости по 28-29% от общего значения.

- За июль-сентябрь на складском рынке было закрыто сделок более чем на 320 млн долларов, что является наибольшим квартальным значением в этом сегменте с конца 2013 года.
- В 4-м квартале 2020 – начале 2021 гг. эксперты ожидают сохранения повышенного интереса инвесторов к сегменту складской недвижимости: анонсированы потенциальные крупные сделки со складскими объектами.
- Эксперты ожидают рост инвестиционного спроса к региональным складским проектам, до текущего момента интерес инвесторов был сосредоточен в основном на Московском регионе и Санкт-Петербурге.
- Интерес инвесторов по-прежнему сохраняется к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в данный сектор недвижимости составила 29% в 3-м квартале, а по итогам 9 месяцев 2020 года - 44%.
- Доля российских компаний в общем объеме транзакций за январь-сентябрь 2020 года выросла до 91% (76% по итогам 2019 года), отражая глобальный тренд сокращения объема трансграничных инвестиций в мире на фоне пандемии.

### 6.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:<sup>16</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.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

<sup>15</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

<sup>16</sup> [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

Жилье — жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Таблица 6.2. Классификация рынков недвижимости**

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

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

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



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

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

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

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

Прогнозировалось, что с 1 июля 2019 года вопрос покупки квартиры на котловане может потерять актуальность в связи с переходом на эскроу-счета, т. к. застройщики потеряют доступ к деньгам дольщиков до окончания строительства. Поэтому продавать квартиры на старте с заметным дисконтом станет нецелесообразно. Однако эксперты не отмечают существенного сокращения ценовой разницы между квартирой на этапе котлована и готовым жильем. Квартиры на нулевых стадиях готовности продолжают пользоваться популярностью у дольщиков. Если летом прошлого года на этапе котлована продавалось 26% квартир в старых границах Москвы, а в Подмоскovie – 19%, то за год доля таких сделок выросла до 40% и 35% соответственно (в 1,5-1,8 раза)<sup>17</sup>.

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

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

### Величина скидки

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

**Таблица 6.3. Расчет разницы в цене кв. м на первой и последней стадиях строительства**

№ п/п	Показатель	Значение			Источник
		Минимальное	Максимальное	Среднее	
1	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	25%	23%	<a href="https://realty.rbc.ru/news/5b3a2b729a79470098e3587e">https://realty.rbc.ru/news/5b3a2b729a79470098e3587e</a>
2	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	<a href="https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroyke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome">https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroyke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome</a>
3	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	20%	20%	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/4397777">https://www.kommersant.ru/doc/4397777</a>

<sup>17</sup> <https://realty.vesti.ru/finansy/rost-cen-na-novostroyki-zagonyaet-pokupateley-v-kotlovan>



№ п/п	Показатель	Минимальное	Максимальное	Значение Среднее	Источник
4	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	20%	20%	<a href="https://www.estatet.ru/news/press/novye_realii_zapolnyay_tsi_kl_stroyki_tseny_v_proekte_rastut_lish_do_20/">https://www.estatet.ru/news/press/novye_realii_zapolnyay_tsi_kl_stroyki_tseny_v_proekte_rastut_lish_do_20/</a>
5	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	<a href="https://moigk.ru/novosti/novosti-zastroyshchikov/34550/">https://moigk.ru/novosti/novosti-zastroyshchikov/34550/</a>
6	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	15%	20%	18%	<a href="https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306">https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306</a>
7	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	
<b>Среднее значение</b>		—	—	<b>22%</b>	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

## Этапы строительства

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

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

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

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

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

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

Данный этап характеризуется следующими особенностями:

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

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

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

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

Для стадии завершения работ по каркасу характерны следующие особенности:

- скидка на квартиры варьируется в интервале от 9% до 16%;

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

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

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

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

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

На этой стадии:

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

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

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

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

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

## 6.5. Анализ условий договора участия в долевом строительстве<sup>18</sup>

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

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

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

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

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

1. определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения);
2. срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
3. цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
4. гарантийный срок на объект долевого строительства;
5. одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:
  - исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
  - размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона;

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

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

## 6.6. Анализ рынка элитной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2020 г.<sup>19</sup>

### 6.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости

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

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

**Таблица 6.4. Основные ценообразующие факторы жилой недвижимости**

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
1	Период предложения	Дата предложения	Не применяется в расчете	—
2	Условия продажи	Рыночные/нерыночные	Не применяется в расчете	—
3	Способ реализации	ДКП/ДДУ	Не применяется в расчете	—
4	Фактор цены предложения (торг)	Возможность снижения цены в процессе торга	-10,00%/-1,00%	Аналитический портал "Statrict"
5	Местоположение	Район, направление (шоссе) и удаленность от метро	Не применяется в расчете	—
6	Удаленность от метро	Более или менее 1,5 км/более или менее 15 мин. пешком	-11,11%/+12,50%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" <a href="http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_zh_mka_d_u_metro">http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_zh_mka_d_u_metro</a>
7	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/отсутствует	Не применяется в расчете	—
8	Видовые характеристики	Вид на город/вид на реку/вид на соседний корпус/вид на город, соседний корпус	-16,76%/+20,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" <a href="https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/">https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/</a>
9	Инфраструктура	Развитая/неразвитая	Не применяется в расчете	—
10	Класс жилья	Эконом/комфорт/бизнес/элитный/премиум	Не применяется в расчете	—
11	Тип дома	Монолитный/панельный/кирпичный	Не применяется в расчете	—
12	Техническая оснащенность объекта	Современные/устаревшие инженерные и технические системы	Не применяется в расчете	—
13	Тип паркинга	Подземный паркинг/ наземный паркинг/ отсутствует	Не применяется в расчете	—
14	Дата ввода в эксплуатацию	Дата ввода в эксплуатацию	0,00%/+22,0%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"
15	Этаж расположения	Этаж расположения	-15,52%/+22,50%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" <a href="https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyetsya-cena-zhiljya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/">https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyetsya-cena-zhiljya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/</a>
16	Количество комнат	Количество комнат	Не применяется в расчете	—
17	Общая площадь	Общая площадь	-3,84%/+4,00%	Аналитический портал "Statrict"
18	Состояние отделки объекта (квартиры)	Состояние отделки объекта (квартиры)	Не применяется в расчете	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

<sup>19</sup> Подготовлено с использованием источника: <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-3-kv-2019/>; <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoy-zhiloy-nedvizhimosti-sankt-peterburg-3-kvartal-2020/>; <https://elite-novostroy.ru/novostroyki/>

### **6.6.2. Классификация жилой недвижимости**

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

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

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

**Таблица 6.5. Основные отличия жилья разных классов в г. Санкт-Петербурге**

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

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



### 6.6.3. Общая ситуация

По итогам III квартала 2020 г. свободное предложение элитного жилья составило 112,6 тыс. кв. м или 885 квартир. За год данный показатель уменьшился на 29% из расчета количества квартир. На конец сентября 2020 г. число квартир в продаже находилось на минимальном с 2012 г. уровне. В июле-сентябре были завершены продажи в двух объектах "Группы ЛСР" – ЖК VERONA и "Русский дом". Нового предложения в указанный период на рынок не поступало.

На конец сентября 2020 г. доля непроданных квартир в реализуемых объектах составила 32%, снижение за год – 3 п. п. Этот показатель индивидуален для каждого жилого комплекса и варьируется в пределах от 13 до 98% в зависимости от срока экспозиции и успешности проекта.

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

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

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

Показатели	III кв. 2019 г.	III кв. 2020 г.
Предложение квартир, тыс. кв. м	153,0	112,6
Спрос на квартиры, тыс. кв. м	13,6	11,4
Средняя цена, тыс. руб./кв. м	345,0	374,0

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-3-kv-2019>;  
<https://kf.expert/publish/rynok-elitnoy-zhiloy-nedvizhimosti-sankt-peterburg-3-kvartal-2020>

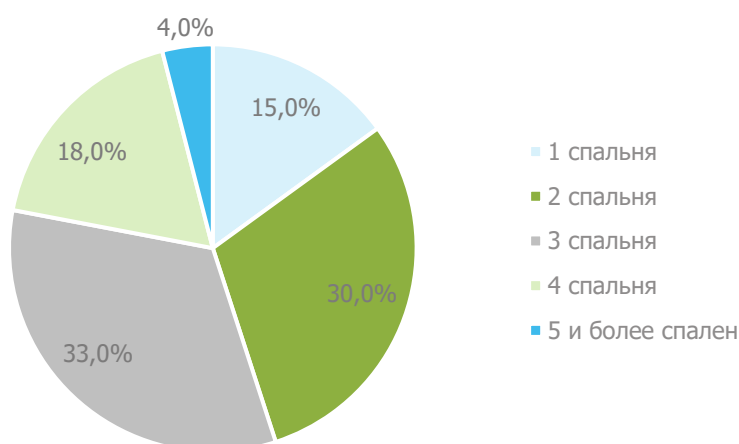
### 6.6.4. Спрос и предложение

#### Предложение

По итогам III квартала 2020 г. свободное предложение элитного жилья составило 112,6 тыс. кв. м или 885 квартир. В июле-сентябре были завершены продажи в двух объектах "Группы ЛСР" – ЖК VERONA и "Русский дом". Нового предложения в указанный период на рынок не поступало.

По мнению экспертов, есть несколько причин снижения объема выставленного в этом году на продажу элитного жилья в г. Санкт-Петербурге. Во-первых, сдвинулся срок сдачи с 2020 на 2021 год нескольких объектов. Во-вторых, новая схема банковского проектного финансирования с использованием эскроу-счетов (действует с 1 июля 2019 года) позволяет девелоперам не начинать продажи на начальной стадии строительства. Кроме того, возникли технические трудности, связанные с эпидемией коронавируса: невозможность выезда на объект из-за режима самоизоляции (из-за чего компании не запускали продажи).

Наиболее представленными типами на рынке элитной недвижимости являлись квартиры с 2 и 3 спальнями, их доли в свободном предложении составили 30% и 33% соответственно. За последний год доля квартир с 4 и более спальнями увеличилась на 6 п. п., доли остальных типов сократились на 1-3 п. п.

**Рисунок 6.1. Распределение свободного предложения по типам квартир в III квартале 2020 г., %**

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoy-zhiloy-nedvizhimosti-sankt-peterburg-3-kvartal-2020>

Наибольший выбор предложений наблюдается в локациях Петровского острова и Петроградской стороны. Предложение сместилось в сторону Петровского острова и Петроградской стороны, за последний год доля квартир, находящихся в продаже по каждой локации, увеличилась на 9 п.п.

### Спрос

В течение III квартала 2020 г. на рынке было реализовано 107 квартир общей площадью 11,4 тыс. кв. м, что на 30% выше уровня продаж во II квартале 2020 г. Суммарно с января по сентябрь 2020 г. объем спроса превысил значения аналогичного периода 2019 г. на 7% по площади и на 14% по количеству квартир. Основными причинами положительной динамики остаются волатильность валют, отложенный спрос в период ограничений и их послабление в III квартале. Стоит отметить, что на фоне сокращения ликвидного предложения на рынке подъем уровня продаж был зафиксирован в жилых комплексах, ранее показывавших низкие темпы продаж.

Учитывая отсутствие новых объектов и ограниченный выбор квартир на первичном рынке, ожидается смещение основного спроса в сторону "новой вторички", что даст дополнительный импульс увеличению цен на квартиры в элитных объектах, сданных в течение последних 10 лет.

### 6.6.5. Финансовые условия

Средневзвешенная цена на элитное жилье по итогам сентября 2020 г. достигла 374 тыс. руб./кв. м. Прирост за квартал составил 2,4% и с конца 2019 г. – 9,4%. Самое существенное повышение средних цен наблюдалось в проектах локации "Литейный": +39% по сравнению с итогом 2019 г. Основанием увеличения показателя стал выход в продажу в апреле 2020 г. жилого комплекса "Приоритет". На Каменном острове, наоборот, было отмечено снижение средних цен на 26% за счет предоставления девелоперами скидок на квартиры.

За последний квартал рост стоимости квадратного метра в бизнес– и премиум–классе составил в среднем 9–12%. Это связано с ростом строительной готовности реализуемых объектов, а также с отсутствием нового предложения на фоне стабильного спроса.

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

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

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

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

Таким образом, стоимость 1 кв. м квартир в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 194 до 500 тыс. руб./кв. м (НДС не облагается). Разброс цен обусловлен количеством комнат в квартире, общей площадью, этажом расположения, стадией готовности, состоянием отделки и другими ценообразующими факторами.

#### **6.6.7. Тенденции и прогнозы**

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

#### **6.6.8. Основные выводы**

- По итогам III квартала 2020 г. свободное предложение элитного жилья составило 112,6 тыс. кв. м или 885 квартир. За год данный показатель уменьшился на 29% из расчета количества квартир. На конец сентября 2020 г. число квартир в продаже находилось на минимальном с 2012 г. уровне.
- На конец сентября 2020 г. доля непроданных квартир в реализуемых объектах составила 32%, снижение за год – 3 п. п. Этот показатель индивидуален для каждого жилого комплекса и варьируется в пределах от 13 до 98% в зависимости от срока экспозиции и успешности проекта.
- Наиболее представленными типами на рынке элитной недвижимости являлись квартиры с 2 и 3 спальнями, их доли в свободном предложении составили 30% и 33% соответственно. За последний год доля квартир с 4 и более спальнями увеличилась на 6 п. п., доли остальных типов сократились на 1-3 п. п.
- Наибольший выбор предложений наблюдается в локациях Петровского острова и Петроградской стороны. Предложение сместилось в сторону Петровского острова и Петроградской стороны, за последний год доля квартир, находящихся в продаже по каждой локации, увеличилась на 9 п.п.
- В течение III квартала 2020 г. на рынке было реализовано 107 квартир общей площадью 11,4 тыс. кв. м, что на 30% выше уровня продаж во II квартале 2020 г. Суммарно с января по сентябрь 2020 г. объем спроса превысил значения аналогичного периода 2019 г. на 7% по площади и на 14% по количеству квартир.
- Цена предложения 1 кв. м элитных квартир в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 194 до 500 руб./кв. м.
- В условиях введенного в России режима продления нерабочего времени до 11 мая 2020 года включительно и карантинных режимов из-за пандемии коронавируса, застройщики закрывают офисы продаж и переходят на онлайн консультации и сделки.
- На фоне пандемии и сложной экономической ситуации в стране в ближайшие полгода ожидается снижение активности как со стороны покупателей, так и со стороны застройщиков, игроки заняли выжидательные позиции. Не исключен перенос сроков ввода в эксплуатацию проектов, запланированных к сдаче в текущем году.

## РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)<sup>20</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>21</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>22</sup>.

<sup>20</sup> IFRS 1, п. 3.

<sup>21</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

<sup>22</sup> IAS 38, п. 8.

**Основные средства**<sup>23</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>24</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>25</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>26</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>27</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>28</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>29</sup>.

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

---

<sup>23</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>24</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>25</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>26</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

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

---

<sup>28</sup> МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности", п. G10, 11.

---

<sup>29</sup> IAS 1, п. 7.



База оценки может относиться к одной из трех основных категорий:

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

**Справедливая стоимость** — расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающая соответствующие интересы каждой из сторон<sup>30</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>31</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.

## 7.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;

<sup>30</sup> Определения МСО (МСО 11).

<sup>31</sup> Определения МСО (МСО 11).

- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование<sup>32</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>33</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>34</sup>.

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:<sup>35</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;

---

<sup>32</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

---

<sup>33</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

---

<sup>34</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

---

<sup>35</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой<sup>36</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.

### 7.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами<sup>37</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>38</sup>.

<sup>36</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

<sup>37</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 57.

<sup>38</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

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

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

## 7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"<sup>39</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>40</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>41</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;

<sup>39</sup> Фонд МСФО.

<sup>40</sup> IFRS 13, п. 2.

<sup>41</sup> IFRS 13, п. 3.

- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>42</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>43</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>44</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>45</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>46</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>47</sup>

**Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе А33. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода<sup>48</sup>.**

---

<sup>42</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>43</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>44</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>45</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>46</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>47</sup> IFRS 13, п. 38.

---

<sup>48</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (А33)", стр. 261.

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны<sup>49</sup>.

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

## 7.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

<sup>49</sup> МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".



## 7.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов<sup>50</sup>.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>51</sup>.

### 7.6.1. Затратный подход

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний<sup>52</sup>.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>53</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 требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>54</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>55</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;

<sup>50</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

<sup>51</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

<sup>52</sup> Там же, п. 18.

<sup>53</sup> Там же, п. 19.

<sup>54</sup> Там же, п. 20.

<sup>55</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки<sup>56</sup>.

<sup>56</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 25.

### 7.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ<sup>57</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);
- 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>58</sup> определения стоимости земли.

### 7.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>59</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>60</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>61</sup>

<sup>57</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).

<sup>58</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>59</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

<sup>60</sup> Там же, п. 13.

<sup>61</sup> Там же, п. 14.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>62</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.

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.

<sup>62</sup> Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

### 7.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>63</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>64</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>65</sup>.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>66</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;

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

<sup>63</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>64</sup> Там же, п. 16.

<sup>65</sup> Там же, п. 17.

<sup>66</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>67</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**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице ниже по тексту Отчета представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке (Таблица 7.1).

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

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

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

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

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

**Сравнительный подход** применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов<sup>68</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

**Таблица 7.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов**

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

<sup>67</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

<sup>68</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

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

В соответствии с п. 7.7 настоящего Отчета, Исполнитель обосновал применение сравнительного подхода при определении справедливой стоимости имущественных прав на жилые помещения (квартиры) расположенные в строящемся ЖК "Нева Хаус".

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

Определение справедливой стоимости имущественных прав на помещения, расположенные в строящемся жилом комплексе, в рамках сравнительного подхода осуществлялось с использованием метода сравнения продаж, который основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

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

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

#### **Алгоритм реализации метода сравнения продаж**

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

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

##### **Этап 2.** Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

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

В соответствии с условиями задания на оценку в рамках настоящего Отчета оценке подлежат имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 202 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В; д. 9, лит. К; д. 11, лит. А, полный перечень приведен в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 1.1).

## 8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

### 8.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

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

**Таблица 8.1. Характеристики базовых помещений**

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Санкт-Петербурга<sup>69</sup>, к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами. В качестве объектов недвижимости признаются:

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

По данным анализа рынка, количество комнат в квартире не влияет в большой степени на стоимость 1 кв. м, так как в последнее время существует множество вариантов различных планировок, в том числе и совмещенная планировка, объединяющая две или три комнаты<sup>70</sup>. В рамках дальнейших расчетов для многокомнатных квартир (более трех комнат) фактор количества комнат не учитывался.

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

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

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

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

<sup>69</sup> Информационные порталы: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://www.rbi.ru/> и др.

<sup>70</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 8.2. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода**

**Элементы сравнения**






**Для квартиры**

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

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*



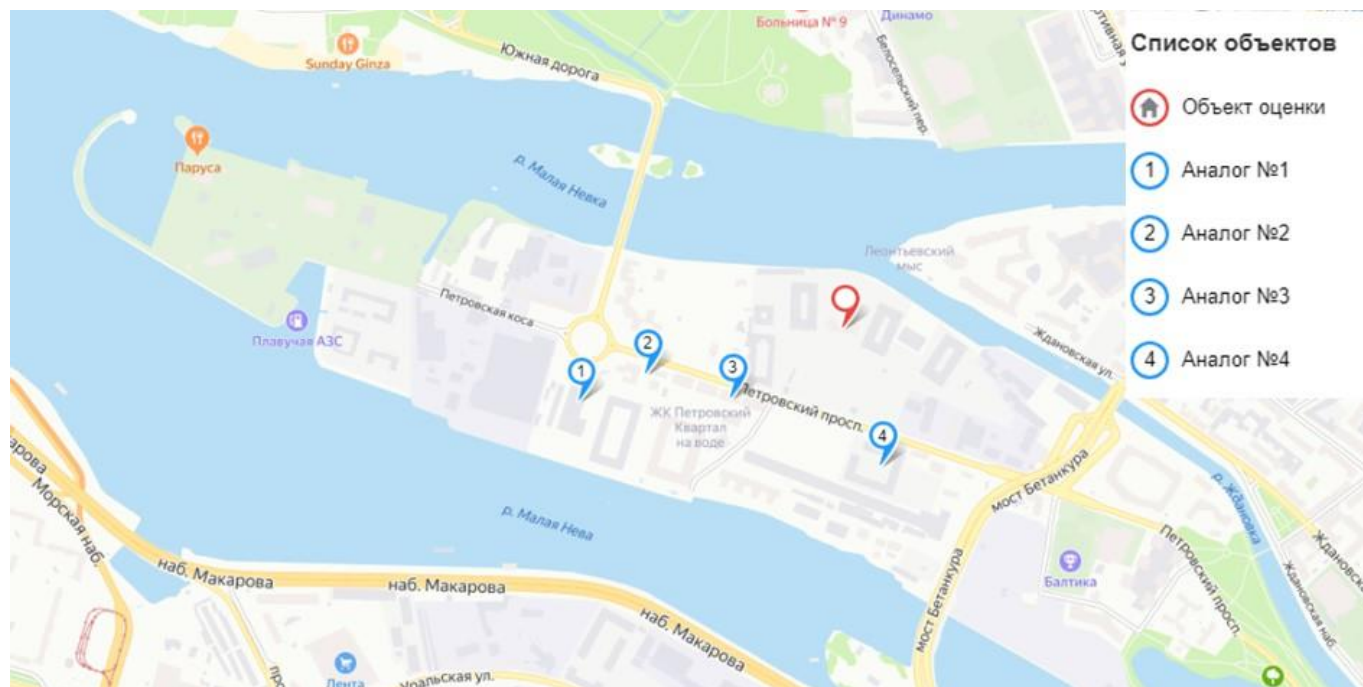
**Таблица 8.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости 1 кв. м базовой 1-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Grand View"	ЖК "The One"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Familia"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДДУ	ДДУ	ДДУ	ДКП	ДДУ
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, лит. Ж, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, лит. В, корп. 1, секц. 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20, корп. 1, лит. С, секция 1.9
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на соседний корпус	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
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Сентябрь 2023	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021
18	Этаж	5	5	7	3	3
19	Количество комнат	1	1	1	1	1
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретного застройщиком)	53,34	40,61	39,47	52,95	39,76
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	—	310 200	230 555	236 072	250 252

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
23	Цена предложения, руб.	—	12 597 222	9 100 000	12 500 000	9 950 000
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Яндекс.Недвижимость", <a href="https://realty.yandex.ru/offer/4728576324133398328/">https://realty.yandex.ru/offer/4728576324133398328/</a> , тел. +7 (812) 383-61-01	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/243895331/">https://spb.cian.ru/sale/flat/243895331/</a> , тел. +7 (958) 775-22-00	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/240925220/">https://spb.cian.ru/sale/flat/240925220/</a> , тел. +7 (958) 605-78-77	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/227245892/">https://spb.cian.ru/sale/flat/227245892/</a> , тел. +7 (958) 773-85-51






Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

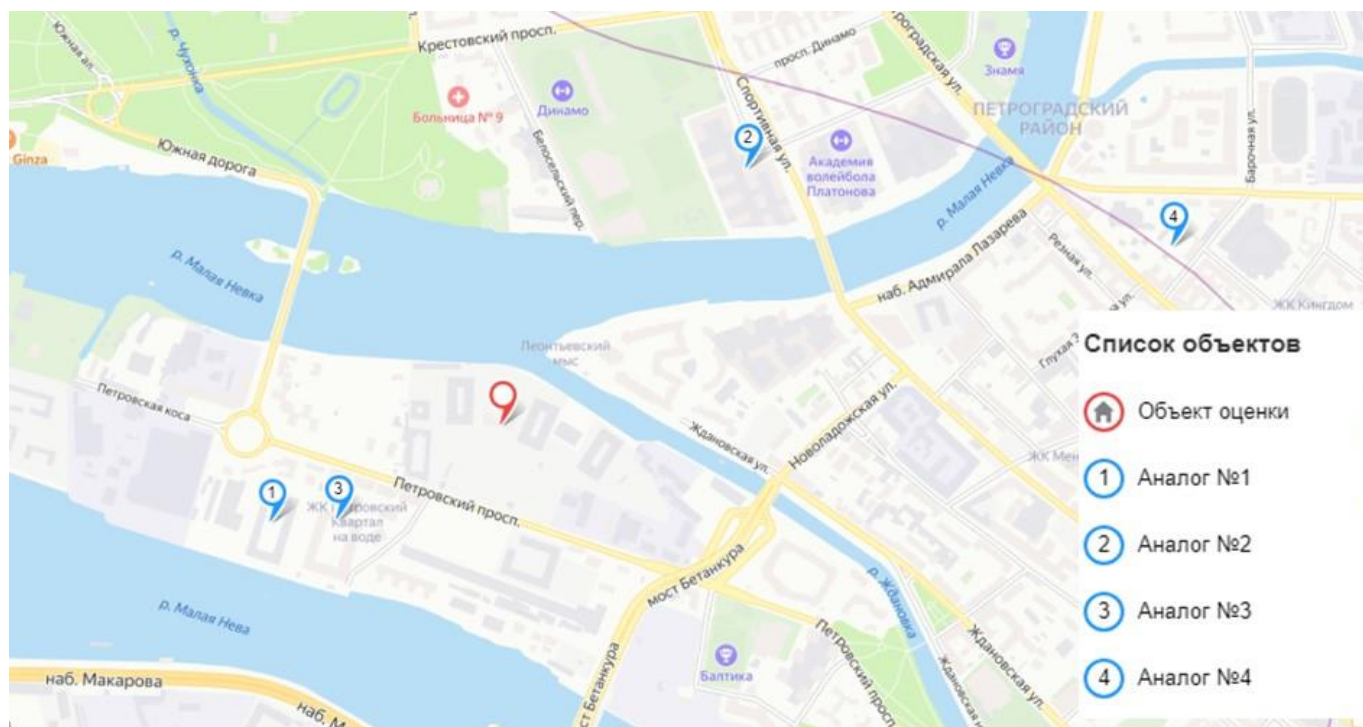
**Таблица 8.4. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости 1 кв. м базовой 2-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Крестовский de luxe"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Futurist"
3	Фото/макет	    				
4	Период предложения	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДДУ	ДДУ	ДКП	ДКП	ДДУ
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, лит. В, корп. 1	г. Санкт-Петербург, ул. Спортивная, д. 2, корп. 10	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4АЛ, корп. 6
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на город	Вид на соседний корпус	Вид на город
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021
18	Этаж	5	7	4	4	8
19	Количество комнат	2	2	2	1	2
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретного застройщиком)	69,42	65,67	93,90	69,00	71,30
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	—	257 347	300 000	262 319	346 764
23	Цена предложения, руб.	—	16 900 000	28 170 000	18 100 000	24 724 239
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Domofond", <a href="https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-2933893671">https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-2933893671</a> , тел. +7 (958) 603-77-16	Официальный сайт ЖК "Крестовский de luxe", <a href="http://www.krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv10_88">http://www.krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv10_88</a> , тел. +7 (812) 240 00 07	Информационный портал "Циан", <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/243928765/">https://spb.cian.ru/sale/flat/243928765/</a> , тел. +7 (958) 770-43-45	Официальный сайт ЖК "Futurist", <a href="https://www.rbi.ru/dvuhkomnatny-e-kvartiry/kvartira-4382/">https://www.rbi.ru/dvuhkomnatny-e-kvartiry/kvartira-4382/</a> , тел. +7 (812) 210-84-16

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"


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



Источник: <http://maps.yandex.ru>



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

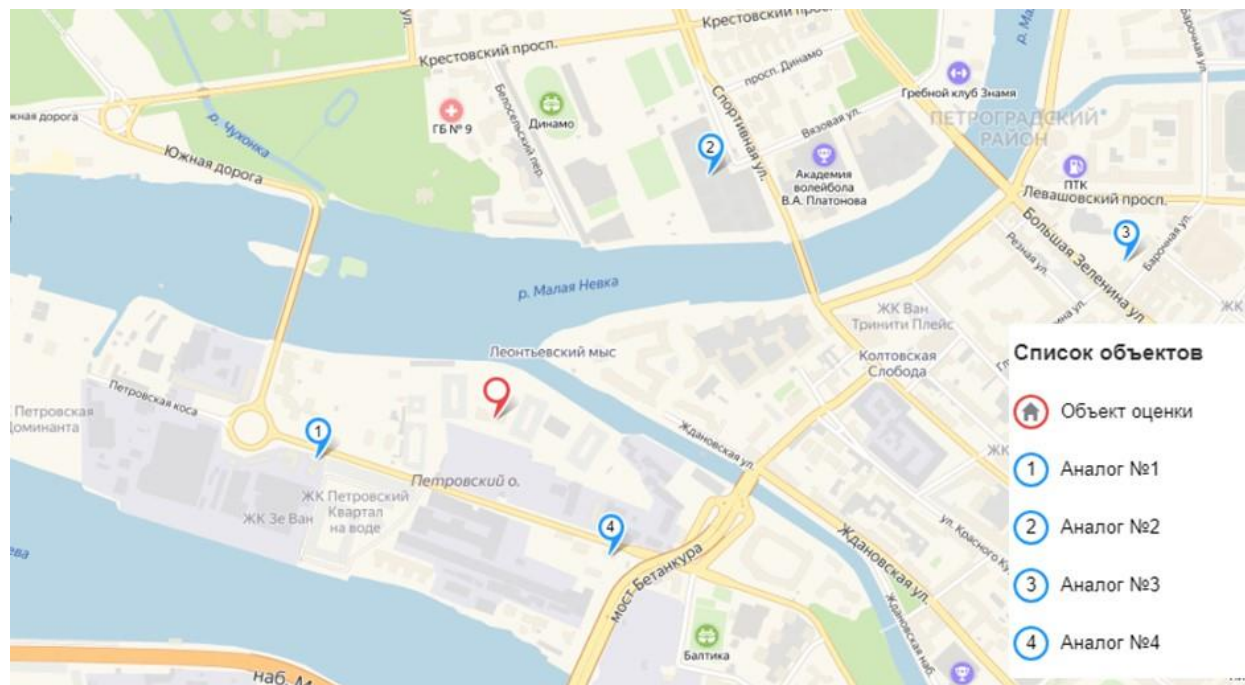
№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Крестовский de luxe"	ЖК "Futurist"	ЖК "Familia"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДДУ	ДДУ	ДКП	ДДУ	ДДУ
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, лит. В, секц. 10	г. Санкт-Петербург, ул. Спортивная, д. 2, корп. 10	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4АЛ, корп. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20, корп. 1, лит. С, секция 1.7
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на реку	Вид на реку
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021	Декабрь 2021
18	Этаж	5	8	5	4	7
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	107,90	120,50	135,00	131,95



№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта <sup>71</sup>	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	—	281 974	330 000	302 097	283 116
23	Цена предложения, руб.	—	30 424 980	39 765 000	40 783 160	37 357 168
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Domofond", <a href="https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-2882708412">https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-2882708412</a> , тел. +7 (812) 921-94-07	Официальный сайт ЖК "Крестовский de luxe", <a href="http://krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv10_70">http://krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv10_70</a> , тел. +7 (812) 240-00-07	Официальный сайт ЖК "Futurist", <a href="https://www.rbi.ru/trehkomnatny-e-kvartiry/kvartira-4246/">https://www.rbi.ru/trehkomnatny-e-kvartiry/kvartira-4246/</a> , тел. +7 (812) 424-61-28	Официальный сайт ЖК "Familia", <a href="https://familia.spb.ru/to-pdf/173">https://familia.spb.ru/to-pdf/173</a> , тел. +7 (812) 331-50-00

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

<sup>71</sup> <https://theone.novopoisk.spb.ru/otdelka/>

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

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

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

Элементы сравнения
<b>Для квартиры</b>
<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>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<b>Для квартиры</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Фактор цены предложения (торг);</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 8.27—Таблица 8.29

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

## Описание корректировок, используемых при расчете рыночной стоимости объекта оценки

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась как среднее значения показателей корректировки по данному фактору на основании данных представленных в информационно-аналитическом портала "Statrilt"<sup>72</sup>.

**Таблица 8.8. Величина корректировки на торг для квартиры**

№ п/п	Значение корректировки на торг, % Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м Информационный портал "Статриэлт" ( <a href="https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2280-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2020">https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2280-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2020</a> )	-1,00%	-9,00%	-4,00%
2	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более Информационный портал "Статриэлт" ( <a href="https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2280-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2020">https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2280-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2020</a> )	-1,00%	-11,00%	-5,00%
<b>Среднее значение</b>		<b>-1,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-4,50%</b>

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Основываясь на анализе рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга, можно констатировать что на сегодняшний день рынок жилой недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19 (объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики). На дату оценки рынок жилой недвижимости характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, а также редкими сделками. Ввиду вышеперечисленных факторов, Исполнителем принято решение использовать корректировку на фактор цены предложения по максимальному значению.

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной максимальному значению корректировки на торг для жилых помещений и составляет **-10,00%**.

### 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 8.9. Величина корректировки на удаленности от метро жилой недвижимости**

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

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

<sup>72</sup> <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2071-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>

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

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

#### Корректировка на видовые характеристики

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

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

**Таблица 8.13. Расчет корректировки на вид из окна квартиры**

Объект оценки/Объект-аналог	Коэффициент корректировки	Отсутствуют	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на город	Вид на соседний корпус, вид на город
Отсутствуют	1	0,00%	0,00%	-16,67%	-9,09%	-4,76%
Вид на соседний корпус	1	0,00%	0,00%	-16,67%	-9,09%	-4,76%
Вид на реку	1,2	20,00%	20,00%	0,00%	9,09%	14,29%
Вид на город	1,1	10,00%	10,00%	-8,33%	0,00%	4,76%
Вид на соседний корпус, вид на город	1,05	5,00%	5,00%	-12,50%	-4,55%	0,00%

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

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

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

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на реку	Вид на реку
<b>Корректировка на видовые характеристики, %</b>	—	<b>-4,76%</b>	<b>-4,76%</b>	<b>-16,67%</b>	<b>-16,67%</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 соответствии 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>73</sup>;

<sup>73</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/>

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

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

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

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Дата оценки	17.11.2020				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0%				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	22,0% <sup>74</sup>				
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Сентябрь 2023	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021
5	Количество кварталов до сдачи		11,51	6,48	0,00	4,49
6	<b>Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов</b>		<b>22,00%</b>	<b>21,12%</b>	<b>0,00%</b>	<b>14,21%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Дата оценки	17.11.2020				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0%				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	22,0% <sup>74</sup>				
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021
5	Количество кварталов до сдачи		6,48	0,00	0,00	4,49
6	<b>Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов</b>		<b>21,12%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>14,21%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Дата оценки	17.11.2020				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0%				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	22,0% <sup>74</sup>				
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021	Декабрь 2021
5	Количество кварталов до сдачи		6,48	0,00	4,49	4,49
6	<b>Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов</b>		<b>21,12%</b>	<b>0,00%</b>	<b>14,21%</b>	<b>14,21%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

<sup>74</sup> На основании анализа рынка (Таблица 6.3)



### 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>75</sup>, Полученные результаты и расчет корректировки на этаж представлены в таблице ниже по тексту. В расчете использовалось среднее значение.

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

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

Источник: расчет и анализ АО "НЭО Центр"

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

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

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	5	7	4	4	8
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	—	-8,41%	4,81%	4,81%	-12,11%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	5	8	5	4	7
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	—	-12,11%	0,00%	4,81%	-8,41%

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.

<sup>75</sup> <https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhilja-v-zavisimosti-ot-etazha-68/>

Величина данной корректировки для **квартир** была определена Исполнителем на основании данных, представленных на портале Statirelt<sup>76</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 таблицах ниже.

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	53,34	40,61	39,47	52,95	39,76
Величина корректировки на общую площадь, %	—	-3,22%	-3,55%	-0,09%	-3,46%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	69,42	65,67	93,90	69,00	71,30
Величина корректировки на общую площадь, %	—	-0,72%	4,00%	-0,08%	0,35%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	123,64	107,90	120,50	135,00	131,95
Величина корректировки на общую площадь, %	—	-1,75%	-0,33%	1,15%	0,85%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

<sup>76</sup> <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2271-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости 1 кв. м базовых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода представлены в таблицах ниже (Таблица 8.27—Таблица 8.29).

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

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

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Grand View"	ЖК "The One"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Familia"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	310 200	230 555	236 072	250 252
3	Период предложения	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДДУ	ДДУ	ДДУ	ДКП	ДДУ
	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	279 180	207 499	212 465	225 226
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корпус 3	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, лит. Ж, корп. 2	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, лит. В, корп. 1, секц. 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20, корп. 1, лит. С, секция 1.9
		Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
		ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	279 180	207 499	212 465	225 226
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	279 180	207 499	212 465	225 226
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	279 180	207 499	212 465	225 226
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	-16,67%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	232 650	207 499	212 465	225 226
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	232 650	207 499	212 465	225 226

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
	Техническая оснащенность объекта	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
	Корректировка на класс дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	232 650	207 499	212 465	225 226
10	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на наличие паркинга, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	232 650	207 499	212 465	225 226
11	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Сентябрь 2023	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021
	Корректировка на срок сдачи ГК, %	-	22,00%	21,12%	0,00%	14,21%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	283 833	251 332	212 465	257 227
12	Этаж	5	5	7	3	3
	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	0,00%	-8,41%	10,11%	10,11%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	283 833	230 192	233 950	283 238
13	Количество комнат	1	1	1	1	1
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	53,34	40,61	39,47	52,95	39,76
	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-3,22%	-3,55%	-0,09%	-3,46%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	274 696	222 022	233 744	273 426
14	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	274 696	222 022	233 744	273 426
15	Показатель совокупной корректировки	-	51,89%	43,08%	20,20%	37,78%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,93	2,32	4,95	2,65
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	16,27%	19,59%	41,79%	22,34%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					247 000

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Крестовский de luxe"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Futurist"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	257 347	300 000	262 319	346 764
3	Период предложения	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДДУ	ДДУ	ДКП	ДКП	ДДУ
	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	231 613	270 000	236 087	312 087
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, лит. В, корп. 1	г. Санкт-Петербург, ул. Спортивная, д. 2, корп. 10	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 24, корп. 2	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4АЛ, корп. 6
		Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
		ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	231 613	270 000	236 087	312 087
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	-11,11%	0,00%	-11,11%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	231 613	240 000	236 087	277 411
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	231 613	240 000	236 087	277 411
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на город	Вид на соседний корпус	Вид на город
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	-4,76%	-9,09%	0,00%	-9,09%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	220 583	218 182	236 087	252 192
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		220 583	218 182	236 087	252 192
9	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
	Техническая оснащенность объекта	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
	Корректировка на класс дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	220 583	218 182	236 087	252 192
10	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на наличие паркинга, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	220 583	218 182	236 087	252 192
11	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021
	Корректировка на срок сдачи ГК, %		21,12%	0,00%	0,00%	14,21%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		267 180	218 182	236 087	288 023
12	Этаж	5	7	4	4	8
	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-8,41%	4,81%	4,81%	-12,11%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	244 707	228 683	247 449	253 151
13	Количество комнат	2	2	2	1	2
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	69,42	65,67	93,90	69,00	71,30
	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-0,72%	4,00%	-0,08%	0,35%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	242 946	237 841	247 254	254 031
14	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м		0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		242 946	237 841	247 254	254 031
15	Показатель совокупной корректировки		45,02%	39,02%	14,89%	56,87%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,22	2,56	6,72	1,76
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		16,76%	19,33%	50,65%	13,26%
18	<b>Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")</b>					<b>245 600</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Крестовский de luxe"	ЖК "Futurist"	ЖК "Familia"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	281 974	330 000	302 097	283 116
3	Период предложения	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДДУ	ДДУ	ДКП	ДДУ	ДДУ
	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	253 776	297 000	271 888	254 804
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корпус 1	г. Санкт-Петербург, просп. Петровский, д. 26, лит. В, секц. 10	г. Санкт-Петербург, ул. Спортивная, д. 2, корп. 10	г. Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 4АЛ, корп. 1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 20, корп. 1, лит. С, секция 1.7
		Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
		ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	253 776	297 000	271 888	254 804
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	-11,11%	-11,11%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	253 776	264 000	241 678	254 804
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	253 776	264 000	241 678	254 804
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на реку	Вид на реку
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	-4,76%	-4,76%	-16,67%	-16,67%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	241 692	251 429	201 398	212 337
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	241 692	251 429	201 398	212 337

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Монолитный
	Техническая оснащенность объекта	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
	Корректировка на класс дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	241 692	251 429	201 398	212 337
10	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на наличие паркинга, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	241 692	251 429	201 398	212 337
11	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Июнь 2022	Введен в эксплуатацию	Декабрь 2021	Декабрь 2021
	Корректировка на срок сдачи ГК, %		21,12%	0,00%	14,21%	14,21%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		292 747	251 429	230 013	242 506
12	Этаж	5	8	5	4	7
	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-12,11%	0,00%	4,81%	-8,41%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	257 302	251 429	241 083	222 108
13	Количество комнат	3	3	3	3	3
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	123,64	107,90	120,50	135,00	131,95
	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-1,75%	-0,33%	1,15%	0,85%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	252 788	250 589	243 854	223 995
14	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м		0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м		252 788	250 589	243 854	223 995
15	Показатель совокупной корректировки		49,75%	26,21%	57,95%	50,14%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,01	3,82	1,73	1,99
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		21,06%	39,97%	18,08%	20,89%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					244 300

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

### 8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

На основе рассчитанной удельной справедливой стоимости базового помещения Исполнителем была определена справедливая стоимость имущественных прав на квартиры, входящие в объект оценки, при помощи внесенных корректировок, описанных выше.

Итоговая справедливая стоимость каждого помещения была определена по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5 029 987 000 (Пять миллиардов двадцать девять миллионов девятьсот восемьдесят семь тысяч) руб.**

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

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корп. 1</b>														
1	3	11	А	корпус 1	2	94,54	1	Вид на город	245 600	0,00%	-18,37%	-3,94%	192 600	18 208 000
2	53	11	А	корпус 1	3	109,59	1	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-18,37%	1,58%	202 581	22 201 000
3	4	11	А	корпус 1	3	147,64	2	Вид на город	244 300	10,00%	-13,78%	-2,28%	226 428	33 430 000
4	55	11	А	корпус 1	3	120,86	2	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-13,78%	0,30%	211 270	25 534 000
5	57	11	А	корпус 1	4	121,41	2	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-13,78%	0,24%	211 145	25 635 000
6	82	11	А	корпус 1	3	126,79	2	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-13,78%	-0,33%	209 959	26 621 000
7	8	11	А	корпус 1	4	185,37	3	Вид на город	244 300	10,00%	-9,18%	-5,13%	231 534	42 920 000
8	40	11	А	корпус 1	3	88,13	3	Вид на город	244 300	10,00%	-9,18%	4,50%	255 032	22 476 000
9	88	11	А	корпус 1	4	153,36	3	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-9,18%	-2,76%	215 737	33 085 000
10	115	11	А	корпус 1	3	123,77	3	Вид на город	244 300	10,00%	-9,18%	-0,01%	244 017	30 202 000
11	116	11	А	корпус 1	3	125,49	3	Вид на город	244 300	10,00%	-9,18%	-0,19%	243 580	30 567 000
12	140	11	А	корпус 1	2	111,55	3	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	-9,18%	-5,98%	209 708	23 393 000
13	11	11	А	корпус 1	3	122,17	4	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-4,59%	0,16%	233 445	28 520 000
14	66	11	А	корпус 1	3	112,95	4	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-4,59%	1,18%	235 838	26 638 000
15	95	11	А	корпус 1	1	62,57	4	Вид на соседний корпус	247 000	0,00%	-4,59%	-2,05%	230 819	14 442 000
16	117	11	А	корпус 1	3	123,73	4	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-4,59%	-0,01%	233 060	28 837 000
17	43	11	А	корпус 1	3	119,48	5	Вид на город	244 300	10,00%	0,00%	0,45%	269 928	32 251 000
18	97	11	А	корпус 1	4	154,83	5	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	0,00%	-2,88%	237 259	36 735 000
19	100	11	А	корпус 1	3	123,64	5	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	0,00%	0,00%	244 300	30 205 000
20	145	11	А	корпус 1	3	112,59	5	Вид на город	244 300	10,00%	0,00%	1,22%	272 021	30 627 000
21	72	11	А	корпус 1	4	124,98	6	Вид на город	244 300	10,00%	4,59%	-0,14%	280 676	35 079 000
22	102	11	А	корпус 1	4	176,48	6	Вид на город	244 300	10,00%	4,59%	-4,52%	268 364	47 361 000
23	121	11	А	корпус 1	4	163,20	6	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	4,59%	-3,54%	246 461	40 222 000
24	151	11	А	корпус 1	3	143,50	6	Вид на город	244 300	10,00%	4,59%	-1,92%	275 679	39 560 000
25	74	11	А	корпус 1	4	140,26	7	Вид на город	244 300	10,00%	9,18%	-1,63%	288 638	40 484 000
26	124	11	А	корпус 1	3	120,60	7	Вид на город	244 300	10,00%	9,18%	0,32%	294 360	35 500 000
27	156	11	А	корпус 1	3	106,49	7	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	9,18%	1,96%	271 964	28 961 000
28	50	11	А	корпус 1	3	143,80	8	Вид на город	244 300	10,00%	13,78%	-1,94%	299 804	43 112 000
29	157	11	А	корпус 1	3	112,06	8	Вид на город	244 300	10,00%	13,78%	1,29%	309 683	34 703 000
30	51	11	А	корпус 1	3	111,64	9	Вид на город	244 300	10,00%	18,37%	1,34%	322 338	35 986 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)
31	162	11	А	корпус 1	2	68,64	9	Вид на город	245 600	10,00%	18,37%	0,15%	320 251	21 982 000
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корп. 2</b>														
32	3	11	А	корпус 2	4	203,80	1	Вид на реку	244 300	20,00%	-18,37%	-6,29%	224 260	45 704 000
33	7	11	А	корпус 2	3	121,46	2	Вид на город	244 300	10,00%	-13,78%	0,23%	232 248	28 209 000
34	10	11	А	корпус 2	4	203,45	2	Вид на реку	244 300	20,00%	-13,78%	-6,27%	236 928	48 203 000
35	11	11	А	корпус 2	2	87,37	2	Вид на город	245 600	10,00%	-13,78%	-2,95%	226 083	19 753 000
36	18	11	А	корпус 2	3	121,28	3	Вид на реку	244 300	20,00%	-9,18%	0,25%	266 905	32 370 000
37	20	11	А	корпус 2	2	86,98	4	Вид на город	245 600	10,00%	-4,59%	-2,89%	250 308	21 772 000
38	25	11	А	корпус 2	3	118,36	5	Вид на город	244 300	10,00%	0,00%	0,57%	270 259	31 988 000
39	38	11	А	корпус 2	2	86,40	7	Вид на город	245 600	10,00%	9,18%	-2,80%	286 698	24 771 000
40	43	11	А	корпус 2	3	117,83	8	Вид на город	244 300	10,00%	13,78%	0,63%	307 668	36 253 000
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корп. 1</b>														
41	1	9	К	корпус 1	2	74,71	1	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	-18,37%	-0,95%	198 585	14 836 000
42	62	9	К	корпус 1	5	202,93	1	Вид на реку	244 300	20,00%	-18,37%	-6,24%	224 385	45 534 000
43	89	9	К	корпус 1	3	155,64	1	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-18,37%	-2,95%	193 550	30 124 000
44	36	9	К	корпус 1	3	110,06	2	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-13,78%	1,52%	213 857	23 537 000
45	64	9	К	корпус 1	4	180,86	2	Вид на реку	244 300	20,00%	-13,78%	-4,82%	240 581	43 511 000
46	95	9	К	корпус 1	2	71,90	2	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	-13,78%	-0,46%	210 803	15 157 000
47	10	9	К	корпус 1	3	120,62	3	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-9,18%	0,32%	222 579	26 847 000
48	68	9	К	корпус 1	4	180,51	3	Вид на реку	244 300	20,00%	-9,18%	-4,80%	253 457	45 752 000
49	98	9	К	корпус 1	3	120,68	3	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-9,18%	0,32%	222 564	26 859 000
50	101	9	К	корпус 1	2	81,87	3	Вид на город	245 600	10,00%	-9,18%	-2,12%	240 144	19 661 000
51	45	9	К	корпус 1	2	72,04	4	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	-4,59%	-0,48%	233 197	16 799 000
52	47	9	К	корпус 1	3	157,74	4	Вид на реку	244 300	20,00%	-4,59%	-3,12%	270 981	42 745 000
53	75	9	К	корпус 1	3	109,87	4	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-4,59%	1,55%	236 688	26 005 000
54	15	9	К	корпус 1	3	149,68	5	Вид на город	244 300	10,00%	0,00%	-2,45%	262 135	39 236 000
55	50	9	К	корпус 1	4	175,45	5	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	0,00%	-4,45%	233 434	40 956 000
56	109	9	К	корпус 1	2	68,40	5	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	0,00%	0,19%	246 073	16 831 000
57	22	9	К	корпус 1	3	117,17	6	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	4,59%	0,70%	257 309	30 149 000
58	53	9	К	корпус 1	2	69,09	6	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	4,59%	0,06%	257 037	17 759 000
59	80	9	К	корпус 1	4	179,86	6	Вид на реку	244 300	20,00%	4,59%	-4,76%	292 040	52 526 000
60	83	9	К	корпус 1	3	109,51	6	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	4,59%	1,59%	259 581	28 427 000
61	115	9	К	корпус 1	3	105,43	6	Вид на город	244 300	10,00%	4,59%	2,09%	286 952	30 253 000
62	25	9	К	корпус 1	2	68,15	7	Вид на город	245 600	10,00%	9,18%	0,24%	295 679	20 151 000
63	56	9	К	корпус 1	3	109,01	7	Вид на город	244 300	10,00%	9,18%	1,65%	298 252	32 512 000



№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)
64	119	9	К	корпус 1	2	68,11	7	Вид на город	245 600	10,00%	9,18%	0,25%	295 702	20 140 000
65	122	9	К	корпус 1	3	143,63	7	Вид на город	244 300	10,00%	9,18%	-1,93%	287 748	41 329 000
66	123	9	К	корпус 1	3	116,85	8	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	13,78%	0,74%	280 002	32 718 000
67	32	9	К	корпус 1	5	237,45	9	Вид на город	244 300	10,00%	18,37%	-8,13%	292 216	69 387 000
68	2	9	К	корпус 1	3	155,62	1	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-18,37%	-2,95%	193 553	30 121 000
69	90	9	К	корпус 1	2	74,72	1	Вид на город	245 600	0,00%	-18,37%	-0,95%	198 581	14 838 000
70	91	9	К	корпус 1	2	78,11	1	Вид на город	245 600	0,00%	-18,37%	-1,52%	197 439	15 422 000
71	93	9	К	корпус 1	1	48,13	1	Вид на город	247 000	0,00%	-18,37%	1,35%	204 345	9 835 000
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корп. 2</b>														
72	15	9	К	корпус 2	5	205,44	1	Вид на реку	244 300	20,00%	-18,37%	-6,39%	224 027	46 024 000
73	3	9	К	корпус 2	4	211,19	2	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-13,78%	-6,72%	196 484	41 495 000
74	5	9	К	корпус 2	4	211,01	3	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-9,18%	-6,71%	206 971	43 673 000
75	22	9	К	корпус 2	4	210,10	4	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-4,59%	-6,66%	217 558	45 709 000
76	10	9	К	корпус 2	4	157,34	5	Вид на реку	244 300	20,00%	0,00%	-3,08%	284 116	44 703 000
77	11	9	К	корпус 2	4	207,99	6	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	4,59%	-6,54%	238 812	49 671 000
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корп. 3</b>														
78	1	9	К	корпус 3	2	72,27	1	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	-18,37%	-0,52%	199 444	14 414 000
79	2	9	К	корпус 3	4	171,59	1	Вид на город	244 300	0,00%	-18,37%	-4,17%	191 110	32 793 000
80	64	9	К	корпус 3	1	51,66	1	Вид на соседний корпус	247 000	0,00%	-18,37%	0,42%	202 473	10 460 000
81	4	9	К	корпус 3	3	98,04	2	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-13,78%	3,06%	217 096	21 284 000
82	38	9	К	корпус 3	4	159,02	2	Вид на реку	244 300	20,00%	-13,78%	-3,22%	244 640	38 903 000
83	11	9	К	корпус 3	4	178,29	3	Вид на реку	244 300	20,00%	-9,18%	-4,65%	253 865	45 262 000
84	44	9	К	корпус 3	3	125,82	3	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-9,18%	-0,23%	221 361	27 852 000
85	89	9	К	корпус 3	1	73,38	3	Вид на соседний корпус	247 000	0,00%	-9,18%	-4,06%	215 205	15 792 000
86	91	9	К	корпус 3	3	96,37	3	Вид на город	244 300	10,00%	-9,18%	3,29%	252 086	24 294 000
87	111	9	К	корпус 3	2	72,65	3	Вид на город	245 600	10,00%	-9,18%	-0,59%	243 903	17 720 000
88	13	9	К	корпус 3	2	76,93	4	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	-4,59%	-1,33%	231 214	17 787 000
89	46	9	К	корпус 3	4	199,89	4	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-4,59%	-6,05%	218 971	43 770 000
90	71	9	К	корпус 3	3	95,49	4	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-4,59%	3,42%	241 043	23 017 000
91	93	9	К	корпус 3	3	140,08	4	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-4,59%	-1,61%	229 330	32 125 000
92	114	9	К	корпус 3	2	97,82	4	Вид на город	245 600	10,00%	-4,59%	-4,36%	246 515	24 114 000
93	144	9	К	корпус 3	3	128,50	4	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-4,59%	-0,50%	231 917	29 801 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)
94	18	9	К	корпус 3	4	174,31	5	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	0,00%	-4,37%	233 632	40 724 000
95	75	9	К	корпус 3	1	53,34	5	Вид на соседний корпус	247 000	0,00%	0,00%	0,00%	247 000	13 175 000
96	21	9	К	корпус 3	2	73,62	6	Вид на город	245 600	10,00%	4,59%	-0,76%	280 416	20 644 000
97	51	9	К	корпус 3	4	155,72	6	Вид на реку	244 300	20,00%	4,59%	-2,95%	297 563	46 336 000
98	53	9	К	корпус 3	3	122,46	6	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	4,59%	0,12%	255 837	31 330 000
99	79	9	К	корпус 3	3	108,94	6	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	4,59%	1,66%	259 757	28 298 000
100	125	9	К	корпус 3	3	155,71	6	Вид на город	244 300	10,00%	4,59%	-2,95%	272 768	42 473 000
101	26	9	К	корпус 3	4	174,04	7	Вид на город	244 300	10,00%	9,18%	-4,35%	280 653	48 845 000
102	80	9	К	корпус 3	3	92,41	7	Вид на город	244 300	10,00%	9,18%	3,86%	304 727	28 160 000
103	101	9	К	корпус 3	1	70,30	7	Вид на город	247 000	10,00%	9,18%	-3,53%	286 194	20 119 000
104	103	9	К	корпус 3	3	93,29	7	Вид на город	244 300	10,00%	9,18%	3,73%	304 352	28 393 000
105	150	9	К	корпус 3	3	124,98	7	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	9,18%	-0,14%	266 362	33 290 000
106	31	9	К	корпус 3	4	174,72	8	Вид на реку	244 300	20,00%	13,78%	-4,40%	318 882	55 715 000
107	131	9	К	корпус 3	2	68,90	8	Вид на город	245 600	10,00%	13,78%	0,10%	307 677	21 199 000
108	151	9	К	корпус 3	3	103,98	8	Вид на город	244 300	10,00%	13,78%	2,28%	312 710	32 516 000
109	32	9	К	корпус 3	3	118,84	9	Вид на город	244 300	10,00%	18,37%	0,52%	319 730	37 997 000
110	88	9	К	корпус 3	3	108,51	9	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	18,37%	1,71%	294 120	31 915 000
111	136	9	К	корпус 3	3	134,29	9	Вид на город	244 300	10,00%	18,37%	-1,07%	314 690	42 260 000
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корп. 1</b>														
112	2	9	В	корпус 1	2	98,20	1	Вид на реку	245 600	20,00%	-18,37%	-4,41%	229 981	22 584 000
113	35	9	В	корпус 1	2	74,15	1	Вид на город	245 600	0,00%	-18,37%	-0,85%	198 779	14 739 000
114	61	9	В	корпус 1	2	59,34	1	Вид на город	245 600	0,00%	-18,37%	2,06%	204 621	12 142 000
115	123	9	В	корпус 1	2	72,84	1	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	-18,37%	-0,62%	199 240	14 513 000
116	151	9	В	корпус 1	3	121,38	1	Вид на реку	244 300	20,00%	-18,37%	0,24%	239 889	29 118 000
117	4	9	В	корпус 1	3	157,95	2	Вид на реку	244 300	20,00%	-13,78%	-3,13%	244 855	38 675 000
118	5	9	В	корпус 1	4	215,80	2	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-13,78%	-6,98%	195 933	42 282 000
119	37	9	В	корпус 1	2	72,50	2	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	-13,78%	-0,56%	210 576	15 267 000
120	63	9	В	корпус 1	3	106,86	2	Вид на город	244 300	10,00%	-13,78%	1,91%	236 146	25 235 000
121	66	9	В	корпус 1	2	88,92	2	Вид на город	245 600	10,00%	-13,78%	-3,17%	225 567	20 057 000
122	95	9	В	корпус 1	3	137,20	2	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-13,78%	-1,34%	207 816	28 512 000
123	152	9	В	корпус 1	3	97,85	2	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-13,78%	3,09%	217 151	21 248 000
124	9	9	В	корпус 1	3	97,67	3	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-9,18%	3,11%	228 770	22 344 000
125	41	9	В	корпус 1	3	97,30	3	Вид на город	244 300	10,00%	-9,18%	3,16%	251 771	24 497 000
126	69	9	В	корпус 1	2	66,11	3	Вид на город	245 600	10,00%	-9,18%	0,64%	246 913	16 323 000
127	98	9	В	корпус 1	2	71,38	3	Вид на город	245 600	10,00%	-9,18%	-0,36%	244 463	17 450 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)
128	130	9	В	корпус 1	3	94,42	3	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-9,18%	3,57%	229 779	21 696 000
129	157	9	В	корпус 1	4	198,67	3	Вид на город	244 300	10,00%	-9,18%	-5,98%	229 458	45 586 000
130	11	9	В	корпус 1	3	140,72	4	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-4,59%	-1,67%	229 194	32 252 000
131	12	9	В	корпус 1	2	72,16	4	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	-4,59%	-0,50%	233 146	16 824 000
132	42	9	В	корпус 1	3	93,81	4	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-4,59%	3,65%	241 600	22 665 000
133	101	9	В	корпус 1	2	79,75	4	Вид на город	245 600	10,00%	-4,59%	-1,79%	253 148	20 189 000
134	131	9	В	корпус 1	3	96,96	4	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-4,59%	3,21%	240 565	23 325 000
135	161	9	В	корпус 1	3	173,96	4	Вид на реку	244 300	20,00%	-4,59%	-4,34%	267 555	46 544 000
136	17	9	В	корпус 1	3	94,31	5	Вид на город	244 300	10,00%	0,00%	3,58%	278 358	26 252 000
137	75	9	В	корпус 1	3	123,81	5	Вид на город	244 300	10,00%	0,00%	-0,02%	268 682	33 266 000
138	135	9	В	корпус 1	2	69,42	5	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	0,00%	0,00%	245 600	17 050 000
139	162	9	В	корпус 1	3	143,54	5	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	0,00%	-1,92%	239 606	34 393 000
140	50	9	В	корпус 1	3	93,61	6	Вид на город	244 300	10,00%	4,59%	3,68%	291 422	27 280 000
141	79	9	В	корпус 1	3	136,12	6	Вид на город	244 300	10,00%	4,59%	-1,24%	277 578	37 784 000
142	137	9	В	корпус 1	3	93,58	6	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	4,59%	3,69%	264 940	24 793 000
143	25	9	В	корпус 1	3	93,95	7	Вид на город	244 300	10,00%	9,18%	3,63%	304 073	28 568 000
144	83	9	В	корпус 1	2	92,53	7	Вид на город	245 600	10,00%	9,18%	-3,67%	284 155	26 293 000
145	114	9	В	корпус 1	3	162,87	7	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	9,18%	-3,52%	257 349	41 914 000
146	142	9	В	корпус 1	3	90,66	7	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	9,18%	4,12%	277 714	25 178 000
147	54	9	В	корпус 1	3	90,41	8	Вид на город	244 300	10,00%	13,78%	4,15%	318 447	28 791 000
148	116	9	В	корпус 1	3	118,51	8	Вид на город	244 300	10,00%	13,78%	0,55%	307 438	36 434 000
149	118	9	В	корпус 1	3	124,02	8	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	13,78%	-0,04%	277 843	34 458 000
150	119	9	В	корпус 1	3	118,42	9	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	18,37%	0,56%	290 798	34 436 000
151	147	9	В	корпус 1	2	69,08	9	Вид на город	245 600	10,00%	18,37%	0,06%	319 985	22 105 000
152	33	9	В	корпус 1	3	94,67	1	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-18,37%	3,53%	206 472	19 547 000
153	34	9	В	корпус 1	2	72,84	1	Вид на город	245 600	0,00%	-18,37%	-0,62%	199 240	14 513 000
154	60	9	В	корпус 1	3	134,46	1	Вид на город	244 300	0,00%	-18,37%	-1,08%	197 265	26 524 000
155	62	9	В	корпус 1	1	48,19	1	Вид на город	247 000	0,00%	-18,37%	1,33%	204 312	9 846 000
156	90	9	В	корпус 1	2	98,19	1	Вид на город	245 600	0,00%	-18,37%	-4,41%	191 653	18 818 000
157	91	9	В	корпус 1	3	137,71	1	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-18,37%	-1,39%	196 654	27 081 000
158	92	9	В	корпус 1	3	107,34	1	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-18,37%	1,85%	203 128	21 804 000
159	122	9	В	корпус 1	2	74,22	1	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	-18,37%	-0,87%	198 755	14 752 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корп. 2</b>														
160	1	9	В	корпус 2	3	126,10	1	Вид на реку	244 300	20,00%	-18,37%	-0,26%	238 702	30 100 000
161	104	9	В	корпус 2	3	148,25	1	Вид на город	244 300	0,00%	-18,37%	-2,33%	194 777	28 876 000
162	105	9	В	корпус 2	2	78,21	1	Вид на реку	245 600	20,00%	-18,37%	-1,54%	236 888	18 527 000
163	109	9	В	корпус 2	3	156,10	2	Вид на реку	244 300	20,00%	-13,78%	-2,99%	245 230	38 280 000
164	6	9	В	корпус 2	4	155,74	3	Вид на реку	244 300	20,00%	-9,18%	-2,96%	258 367	40 238 000
165	8	9	В	корпус 2	4	122,36	3	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-9,18%	0,14%	222 165	27 184 000
166	29	9	В	корпус 2	2	72,19	3	Вид на город	245 600	10,00%	-9,18%	-0,51%	244 105	17 622 000
167	30	9	В	корпус 2	3	97,75	3	Вид на город	244 300	10,00%	-9,18%	3,10%	251 620	24 596 000
168	79	9	В	корпус 2	2	84,49	3	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	-9,18%	-2,52%	217 421	18 370 000
169	111	9	В	корпус 2	5	190,83	3	Вид на город	244 300	10,00%	-9,18%	-5,49%	230 662	44 017 000
170	139	9	В	корпус 2	4	147,04	3	Вид на реку	244 300	20,00%	-9,18%	-2,23%	260 305	38 275 000
171	10	9	В	корпус 2	5	190,57	4	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-4,59%	-5,47%	220 335	41 989 000
172	33	9	В	корпус 2	2	71,91	4	Вид на город	245 600	10,00%	-4,59%	-0,46%	256 577	18 450 000
173	58	9	В	корпус 2	3	97,46	4	Вид на город	244 300	10,00%	-4,59%	3,14%	264 445	25 773 000
174	82	9	В	корпус 2	3	109,68	4	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-4,59%	1,57%	236 741	25 966 000
175	113	9	В	корпус 2	3	122,23	4	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	-4,59%	0,15%	233 430	28 532 000
176	14	9	В	корпус 2	4	118,81	5	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	0,00%	0,52%	245 569	29 176 000
177	36	9	В	корпус 2	3	106,94	5	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	0,00%	1,90%	248 952	26 623 000
178	117	9	В	корпус 2	5	187,88	5	Вид на город	244 300	10,00%	0,00%	-5,29%	254 503	47 816 000
179	145	9	В	корпус 2	4	144,35	5	Вид на реку	244 300	20,00%	0,00%	-1,99%	287 317	41 474 000
180	16	9	В	корпус 2	5	187,63	6	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	4,59%	-5,28%	242 032	45 412 000
181	41	9	В	корпус 2	2	69,17	6	Вид на город	245 600	10,00%	4,59%	0,05%	282 698	19 554 000
182	64	9	В	корпус 2	3	94,65	6	Вид на город	244 300	10,00%	4,59%	3,53%	291 004	27 544 000
183	90	9	В	корпус 2	3	106,94	6	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	4,59%	1,90%	260 384	27 845 000
184	20	9	В	корпус 2	4	118,42	7	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	9,18%	0,56%	268 236	31 764 000
185	46	9	В	корпус 2	3	94,51	7	Вид на город	244 300	10,00%	9,18%	3,55%	303 838	28 716 000
186	68	9	В	корпус 2	2	69,42	7	Вид на город	245 600	10,00%	9,18%	0,00%	294 971	20 477 000
187	93	9	В	корпус 2	2	69,04	7	Вид на город	245 600	10,00%	9,18%	0,07%	295 181	20 379 000
188	47	9	В	корпус 2	2	80,30	8	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	13,78%	-1,87%	274 193	22 018 000
189	48	9	В	корпус 2	3	106,60	8	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	13,78%	1,95%	283 364	30 207 000
190	70	9	В	корпус 2	3	94,33	8	Вид на город	244 300	10,00%	13,78%	3,58%	316 695	29 874 000
191	96	9	В	корпус 2	3	94,31	8	Вид на город	244 300	10,00%	13,78%	3,58%	316 704	29 868 000
192	54	9	В	корпус 2	3	94,20	9	Вид на город	244 300	10,00%	18,37%	3,60%	329 535	31 042 000
193	75	9	В	корпус 2	3	90,41	9	Вид на город	244 300	10,00%	18,37%	4,15%	331 299	29 953 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)
194	128	9	В	корпус 2	3	118,46	9	Вид на соседний корпус	244 300	0,00%	18,37%	0,56%	290 785	34 446 000
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корп. 3</b>														
195	2	9	В	корпус 3	2	108,46	1	Вид на город	245 600	0,00%	-18,37%	-5,64%	189 191	20 520 000
196	7	9	В	корпус 3	3	132,44	2	Вид на город	244 300	10,00%	-13,78%	-0,89%	229 649	30 415 000
197	8	9	В	корпус 3	2	99,63	2	Вид на город	245 600	10,00%	-13,78%	-4,59%	222 256	22 143 000
198	13	9	В	корпус 3	3	132,27	3	Вид на город	244 300	10,00%	-9,18%	-0,87%	241 919	31 999 000
199	22	9	В	корпус 3	1	52,83	4	Вид на соседний корпус	247 000	0,00%	-4,59%	0,12%	235 953	12 465 000
200	24	9	В	корпус 3	4	153,85	5	Вид на город	244 300	10,00%	0,00%	-2,80%	261 201	40 186 000
201	31	9	В	корпус 3	2	77,25	7	Вид на город	245 600	10,00%	9,18%	-1,38%	290 901	22 472 000
202	38	9	В	корпус 3	2	77,05	8	Вид на соседний корпус	245 600	0,00%	13,78%	-1,35%	275 670	21 240 000
<b>Итого</b>						<b>23 781,49</b>								<b>249 643 5 936 879 000</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Строительный № квартиры	Дата ввода в эксплуатацию	Количество кварталов до ввода, шт.	Надбавка на степень готовности, %	Корректировка на срок ввода в эксплуатацию, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корп. 1</b>							
1	3	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	179 025	16 925 000
2	53	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	188 303	20 636 000
3	4	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	210 470	31 074 000
4	55	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	196 380	23 735 000
5	57	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	196 264	23 828 000
6	82	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	195 161	24 744 000
7	8	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	215 216	39 895 000
8	40	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	237 058	20 892 000
9	88	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	200 533	30 754 000
10	115	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	226 819	28 073 000
11	116	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	226 413	28 413 000
12	140	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	194 928	21 744 000
13	11	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	216 992	26 510 000
14	66	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	219 217	24 761 000
15	95	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	214 551	13 424 000
16	117	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	216 634	26 804 000
17	43	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	250 904	29 978 000
18	97	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	220 538	34 146 000
19	100	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	227 082	28 076 000
20	145	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	252 849	28 468 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дата ввода в эксплуатацию	Количество кварталов до ввода, шт.	Надбавка на степень готовности, %	Корректировка на срок ввода в эксплуатацию, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
21	72	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	260 895	32 607 000
22	102	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	249 450	44 023 000
23	121	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	229 091	37 388 000
24	151	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	256 250	36 772 000
25	74	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	268 295	37 631 000
26	124	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	273 614	32 998 000
27	156	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	252 797	26 920 000
28	50	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	278 674	40 073 000
29	157	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	287 857	32 257 000
30	51	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	299 621	33 450 000
31	162	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	297 681	20 433 000
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 11, лит. А, корп. 2</b>							
32	3	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	208 455	42 483 000
33	7	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	215 879	26 221 000
34	10	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	220 230	44 806 000
35	11	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	210 149	18 361 000
36	18	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	248 094	30 089 000
37	20	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	232 667	20 237 000
38	25	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	251 212	29 733 000
39	38	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	266 492	23 025 000
40	43	30.06.2021	2,47	7,58%	-7,05%	285 984	33 698 000
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корп. 1</b>							
41	1	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	173 880	12 991 000
42	62	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	196 470	39 870 000
43	89	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	169 471	26 376 000
44	36	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	187 252	20 609 000
45	64	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	210 651	38 098 000
46	95	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	184 578	13 271 000
47	10	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	194 889	23 507 000
48	68	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	221 925	40 060 000
49	98	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	194 876	23 518 000
50	101	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	210 269	17 215 000
51	45	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	204 186	14 710 000
52	47	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	237 269	37 427 000
53	75	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	207 242	22 770 000
54	15	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	229 524	34 355 000
55	50	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	204 394	35 861 000
56	109	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	215 460	14 737 000
57	22	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	225 299	26 398 000
58	53	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	225 060	15 549 000
59	80	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	255 708	45 992 000



№ п/п	Строительный № квартиры	Дата ввода в эксплуатацию	Количество кварталов до ввода, шт.	Надбавка на степень готовности, %	Корректировка на срок ввода в эксплуатацию, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
60	83	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	227 288	24 890 000
61	115	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	251 254	26 490 000
62	25	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	258 895	17 644 000
63	56	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	261 148	28 468 000
64	119	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	258 915	17 635 000
65	122	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	251 951	36 188 000
66	123	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	245 168	28 648 000
67	32	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	255 863	60 755 000
68	2	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	169 474	26 374 000
69	90	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	173 877	12 992 000
70	91	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	172 877	13 503 000
71	93	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	178 923	8 612 000
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корп. 2</b>							
72	15	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	196 157	40 298 000
73	3	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	172 040	36 333 000
74	5	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	181 222	38 240 000
75	22	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	190 492	40 022 000
76	10	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	248 771	39 142 000
77	11	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	209 103	43 491 000
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. К, корп. 3</b>							
78	1	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	174 632	12 621 000
79	2	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	167 335	28 713 000
80	64	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	177 284	9 159 000
81	4	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	190 088	18 636 000
82	38	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	214 205	34 063 000
83	11	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	222 283	39 631 000
84	44	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	193 822	24 387 000
85	89	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	188 432	13 827 000
86	91	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	220 725	21 271 000
87	111	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	213 560	15 515 000
88	13	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	202 450	15 574 000
89	46	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	191 730	38 325 000
90	71	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	211 056	20 154 000
91	93	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	200 800	28 128 000
92	114	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	215 847	21 114 000
93	144	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	203 065	26 094 000
94	18	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	204 567	35 658 000
95	75	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	216 272	11 536 000
96	21	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	245 530	18 076 000
97	51	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	260 544	40 572 000
98	53	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	224 009	27 432 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дата ввода в эксплуатацию	Количество кварталов до ввода, шт.	Надбавка на степень готовности, %	Корректировка на срок ввода в эксплуатацию, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
99	79	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	227 442	24 778 000
100	125	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	238 834	37 189 000
101	26	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	245 738	42 768 000
102	80	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	266 817	24 657 000
103	101	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	250 590	17 616 000
104	103	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	266 489	24 861 000
105	150	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	233 225	29 148 000
106	31	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	279 211	48 784 000
107	131	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	269 400	18 562 000
108	151	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	273 807	28 470 000
109	32	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	279 954	33 270 000
110	88	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	257 530	27 945 000
111	136	31.12.2021	4,49	14,21%	-12,44%	275 541	37 002 000
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корп. 1</b>							
112	2	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	179 385	17 616 000
113	35	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	155 048	11 497 000
114	61	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	159 604	9 471 000
115	123	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	155 407	11 320 000
116	151	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	187 113	22 712 000
117	4	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	190 987	30 166 000
118	5	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	152 828	32 980 000
119	37	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	164 249	11 908 000
120	63	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	184 194	19 683 000
121	66	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	175 942	15 645 000
122	95	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	162 096	22 240 000
123	152	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	169 378	16 574 000
124	9	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	178 441	17 428 000
125	41	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	196 382	19 108 000
126	69	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	192 592	12 732 000
127	98	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	190 681	13 611 000
128	130	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	179 227	16 923 000
129	157	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	178 977	35 557 000
130	11	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	178 771	25 157 000
131	12	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	181 854	13 123 000
132	42	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	188 448	17 678 000
133	101	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	197 455	15 747 000
134	131	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	187 641	18 194 000
135	161	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	208 693	36 304 000
136	17	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	217 120	20 477 000
137	75	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	209 572	25 947 000
138	135	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	191 568	13 299 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дата ввода в эксплуатацию	Количество кварталов до ввода, шт.	Надбавка на степень готовности, %	Корректировка на срок ввода в эксплуатацию, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
139	162	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	186 893	26 827 000
140	50	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	227 309	21 278 000
141	79	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	216 511	29 471 000
142	137	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	206 653	19 339 000
143	25	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	237 177	22 283 000
144	83	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	221 641	20 508 000
145	114	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	200 732	32 693 000
146	142	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	216 617	19 638 000
147	54	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	248 389	22 457 000
148	116	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	239 802	28 419 000
149	118	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	216 717	26 877 000
150	119	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	226 822	26 860 000
151	147	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	249 589	17 242 000
152	33	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	161 048	15 246 000
153	34	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	155 407	11 320 000
154	60	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	153 867	20 689 000
155	62	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	159 363	7 680 000
156	90	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	149 490	14 678 000
157	91	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	153 390	21 123 000
158	92	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	158 440	17 007 000
159	122	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	155 029	11 506 000
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корп. 2</b>							
160	1	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	186 188	23 478 000
161	104	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	151 926	22 523 000
162	105	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	184 772	14 451 000
163	109	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	191 279	29 859 000
164	6	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	201 526	31 386 000
165	8	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	173 288	21 204 000
166	29	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	190 402	13 745 000
167	30	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	196 264	19 185 000
168	79	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	169 588	14 328 000
169	111	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	179 917	34 333 000
170	139	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	203 038	29 855 000
171	10	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	171 861	32 752 000
172	33	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	200 130	14 391 000
173	58	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	206 267	20 103 000
174	82	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	184 658	20 253 000
175	113	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	182 075	22 255 000
176	14	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	191 544	22 757 000
177	36	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	194 183	20 766 000
178	117	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	198 512	37 296 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Дата ввода в эксплуатацию	Количество кварталов до ввода, шт.	Надбавка на степень готовности, %	Корректировка на срок ввода в эксплуатацию, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
179	145	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	224 107	32 350 000
180	16	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	188 785	35 422 000
181	41	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	220 504	15 252 000
182	64	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	226 983	21 484 000
183	90	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	203 099	21 719 000
184	20	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	209 224	24 776 000
185	46	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	236 994	22 398 000
186	68	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	230 077	15 972 000
187	93	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	230 241	15 896 000
188	47	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	213 871	17 174 000
189	48	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	221 024	23 561 000
190	70	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	247 022	23 302 000
191	96	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	247 029	23 297 000
192	54	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	257 038	24 213 000
193	75	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	258 413	23 363 000
194	128	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	226 812	26 868 000
<b>г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корп. 3</b>							
195	2	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	147 569	16 005 000
196	7	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	179 126	23 723 000
197	8	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	173 360	17 272 000
198	13	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	188 697	24 959 000
199	22	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	184 043	9 723 000
200	24	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	203 736	31 345 000
201	31	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	226 903	17 528 000
202	38	31.12.2022	8,51	28,58%	-22,00%	215 023	16 567 000
<b>Итого</b>							<b>5 029 987 000</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

## РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

#### Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

### 9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки

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

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

**5 029 987 000 (Пять миллиардов двадцать девять миллионов девятьсот восемьдесят семь тысяч) руб.**

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

**Таблица 9.1. Расчет итоговой справедливой стоимости имущественных прав на квартиры**

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб., НДС не облагается	Удельный вес подхода, в долях	Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб., НДС не облагается
1	Стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода	5 029 987 000	1,0	5 029 987 000
<b>Справедливая стоимость оцениваемого объекта (НДС не облагается)</b>				<b>5 029 987 000</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 predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, №298, №299 (соответственно) Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенных в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.12.2015 г. №217н.
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциацией "СРОО "ЭС".

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

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



**Т.А. Соломенникова**

**А.Е. Колганов**



## РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

*Данные, предоставленные Заказчиком:*

- копия выписок из ЕГРН от 03.11.2016 г., от 18.10.2016 г., от 26.10.2016 г.;
- копия положительного заключения экспертизы №78-2-1-3-0124-18 от 01.08.2018 г.;
- копия заключения №72/2017 о соответствии застройщика и проектной декларации от 16.10.2017 г.;
- копия проектной декларации №78-001025 от 15.05.2018 г. (в редакции от 08.10.2020 г.);
- копия положительного заключения экспертизы №78-2-1-3-0107-18 от 01.08.2018 г.;
- копия заключения №71/2017 о соответствии застройщика и проектной декларации от 16.10.2017 г.;
- копия проектной декларации № 78-001024 от 15.05.2018 г. (в редакции от 07.10.2020 г.);
- копия положительного заключения экспертизы №78-2-1-2-0112-18 от 01.08.2018 г.;
- копия заключения №73/2017 о соответствии застройщика и проектной декларации от 16.10.2017 г.;
- копия проектной декларации №78-001019 от 15.05.2018 г. (в редакции от 07.10.2020 г.);
- копия разрешения на строительство №78-013-0362.1-2016 от 13.01.2017 г., выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы города Санкт-Петербурга, сроком до 26.12.2022 г.;
- копия разрешения на строительство №78-013-0363.1-2016 от 13.01.2017 г., выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы города Санкт-Петербурга, сроком до 26.12.2022 г.;
- копия разрешения на строительство №78-013-0360.1-2016 от 13.01.2017 г., выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы города Санкт-Петербурга, сроком до 26.12.2021 г.;
- информацию и копии документов консультационного характера.

*Нормативные акты:*

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

*Стандарты оценки:*

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

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

*Научная литература:*

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Г. С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордудэй 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.roszem.ru](http://www.roszem.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"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат  
от 14.07.2015



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Акционерное общество "НЭО Центр"**

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

Является членом Ассоциации  
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

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

Генеральный директор



А.И. Вяселева

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



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

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

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

Полис № 08305/776/00019/19





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

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

**Срок действия Договора страхования:**

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

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

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



Горин А. Э./

**Страхователь:**  
АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

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

Полис № 08305/776/00019/19





119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII  
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: 27 октября 2020 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Перевозчиков С. Ю.



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

## ДОВЕРЕННОСТЬ №18/20

Двадцать пятое февраля две тысячи двадцатого года

город Москва

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

**гражданина Колганова Алексея Евгеньевича** (паспорт серия 45 03 №999735, выдан 12.09.2002 г. ОВД «Измайлово» гор. Москвы, код подразделения 772-051, адрес регистрации: г. Москва, ул. Парковая 8-я, д. 13, кв. 4)

- 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. Е. Колганов

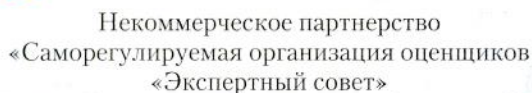
Генеральный директор

В. В. Плотникова

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru  
123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, 31 | www.neoconsult.ru







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

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

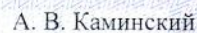
**Соломенникова  
Татьяна Алексеевна**

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



002775

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

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№08305/776/00014/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/00014/20 (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:** Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

**Безусловная франшиза не установлена.**





**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2020 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2021 г.

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

Случай признается страховым при условии, что:

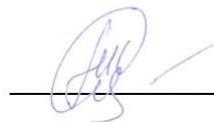
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о 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  
«27» мая 2020 г.

Полис №08305/776/00014/20



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 № 32200  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

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

**АО "НЭО Центр"**

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

о том, что

**Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.10.2019 г.

Дата составления выписки 15.10.2019 г.

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008346-1

« 29 » марта 20 18 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 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 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>77</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>78</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>79</sup>.

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

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;

<sup>77</sup> П. 10.1 МСО 2017

<sup>78</sup> П. 30.1 МСО 2017

<sup>79</sup> П. 60.1, 60.2 МСО 2017

- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом<sup>80</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>81</sup>.

**Специальное допущение** — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов<sup>82</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>83</sup>.

**Доходный подход** — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость<sup>84</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>85</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.

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>86</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>87</sup>.

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

---

<sup>80</sup> П. 80.1 МСО 2017

---

<sup>81</sup> П. 200.3 МСО 2017

---

<sup>82</sup> П. 200.4 МСО 2017

---

<sup>83</sup> П. 20.1 МСО 2017

---

<sup>84</sup> П. 40.1 МСО 2017

---

<sup>85</sup> П. 60.1 МСО 2017

---

<sup>86</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

---

<sup>87</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

**Операционные расходы (ОР)** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>88</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>89</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>90</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>91</sup>.

**Реверсия** — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов<sup>92</sup>.

### Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки<sup>93</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:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

<sup>88</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

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

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

<sup>91</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

<sup>92</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

<sup>93</sup> Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.



4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности**

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

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

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

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

- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)<sup>94</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>95</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>96</sup>.

**Основные средства**<sup>97</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>98</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>99</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>100</sup> — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже

---

<sup>94</sup> IFRS 1, п. 3.

---

<sup>95</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

---

<sup>96</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>97</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>98</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>99</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>100</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>101</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>102</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>103</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>104</sup>.

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>105</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>106</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>107</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>108</sup>

---

<sup>101</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>102</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>103</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>104</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>105</sup> П. 10.1 МСО 2017

---

<sup>106</sup> П. 30.1 МСО 2017

---

<sup>107</sup> П. 50.1 МСО 2017

---

<sup>108</sup> П. 50.2 МСО 2017

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.<sup>109</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;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование<sup>110</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>111</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

<sup>109</sup> П. 50.3 МСО 2017

<sup>110</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

<sup>111</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

**Финансовая аренда** – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться<sup>112</sup>.

**Операционная аренда** – аренда, отличная от финансовой аренды<sup>113</sup>.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой<sup>114</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;
- 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>115</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

<sup>112</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

<sup>113</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

<sup>114</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

<sup>115</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

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

### Инвестиционное имущество

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества<sup>116</sup>:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта<sup>117</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;

<sup>116</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

<sup>117</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.



- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>118</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.

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>119</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>120</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.

<sup>118</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

<sup>119</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

<sup>120</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

### Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости<sup>121</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;
- 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>122</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>123</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>124</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>125</sup>.

---

<sup>121</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>122</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>123</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>124</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>125</sup> IFRS 13, п. 11.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях<sup>126</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>127</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>128</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>129</sup>.

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

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котировка на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котировки на аналогичные обязательства или долевыми инструментами, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>130</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>131</sup>.**

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

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

---

<sup>126</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>127</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>128</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>129</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>130</sup> IFRS 13, п. 38.

---

<sup>131</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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

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

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

### Этапы проведения оценки

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

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

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

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

## ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний<sup>132</sup>.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>133</sup>.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения<sup>134</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;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;

<sup>132</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

<sup>133</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

<sup>134</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.



- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

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

где:

$C_{зп}$  — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)<sup>135</sup>);

НИ — накопленный износ;

$C_{зем.уч.}$  — 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>136</sup>.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся<sup>137</sup>:

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

<sup>135</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>136</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

<sup>137</sup> С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом<sup>138</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

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

**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 (**Ср.ед.**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

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

#### 1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

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

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

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

<sup>138</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

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

#### *2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику*

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость"<sup>139</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.

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

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

где:

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

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;

<sup>139</sup> Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

K3 — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

K4 — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

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

K6 — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — прибыль предпринимателя, %;

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

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

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

#### **Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K2)**

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

#### **Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K3)**

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

#### **Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K4)**

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

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

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

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

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K6)

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

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

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

где:

C<sub>o</sub> — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

C<sub>a</sub> — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Φ<sub>o</sub> — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

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

### Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

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

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

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.<sup>140</sup>

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

$$ЗВ = С_6 \times K,$$

где:

С<sub>6</sub> – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

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

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

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

Показатель первоначальной балансовой стоимости **С<sub>6</sub>**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

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

### Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект<sup>141</sup>.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами<sup>142</sup>:

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

<sup>140</sup> Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

<sup>141</sup> Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

<sup>142</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306



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

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

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

### Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров<sup>143</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.

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:

$$ЗЗ = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

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:

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

<sup>143</sup> <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

где:

$i$  — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

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

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

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

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

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

где:

$R$  — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$R_{cc}$  — доходность собственных средств;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стоимость заемных средств  $R_z$  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>144</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 проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"<sup>145</sup>.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**<sup>146</sup>.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков<sup>147</sup>:

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

<sup>144</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>145</sup> Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

<sup>146</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>147</sup> В. Баринов ([www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055](http://www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055)).

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

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

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

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

**Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта**

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
<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									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства 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>Итого:</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>148</sup>:

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

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

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

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

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

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{НИ} = \text{ДВ} / \text{СЭС} \times (\text{СУ} - \text{УФИ}),$$

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:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{И}_{\text{физ.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{экон.устар.}}),$$

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>149</sup>:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);

<sup>148</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

<sup>149</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)

- неустраняемый физический износ.

Методы определения физического износа<sup>150</sup>:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

### Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{\text{физ.}} = ХВ * СПС * 100\%,$$

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>151</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>152</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>150</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

<sup>151</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>152</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 натурного 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 гражданских 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, устранимые 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>153</sup>:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания<sup>154</sup>:

- метод суммирования затрат на устранение:
  - недостатков, требующих добавления элементов;
  - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
  - сверхулучшений.

<sup>153</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>154</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.

**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>155</sup>.

Методы определения **неустрашимого** функционального устаревания<sup>156</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>157</sup>.

### Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются<sup>158</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>159</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).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

<sup>155</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>156</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>157</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>158</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>159</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.



Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

### **Метод сравнения продаж**

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

### **Метод предполагает следующую последовательность действий:**

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;

при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

#### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

#### **Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

### Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода. В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**<sup>160</sup> определения стоимости земли.

<sup>160</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>161</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>162</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>163</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>164</sup>

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения<sup>165</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 по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

<sup>161</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

<sup>162</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

<sup>163</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>164</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

<sup>165</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.



При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>166</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>167</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.

**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.

<sup>166</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

<sup>167</sup> Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

## Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов<sup>168</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;
- 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.**

<sup>168</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)

### 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>169</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>170</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>171</sup>.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения<sup>172</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.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;

<sup>169</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>170</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

<sup>171</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

<sup>172</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

- методы, использующие другие формализованные модели.

### Метод прямой капитализации дохода

**Метод прямой капитализации** доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход;

**K** — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>173</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>174</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 недосбор арендной платы.

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

где:

**ДВД** — действительный валовой доход;

**ПВД** — потенциальный валовой доход;

**Па** — потери при сборе арендной платы;

**Пнд** — потери от недоиспользования площадей;

**Дпр** — прочие доходы.

<sup>173</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

<sup>174</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.



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

Существуют следующие способы определения показателя потерь<sup>175</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>176</sup>.

Операционные расходы делятся<sup>177</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;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

<sup>175</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

<sup>176</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

<sup>177</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"<sup>178</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.

**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.

<sup>178</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.

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>179</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 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;

<sup>179</sup> <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся 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>180</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.

<sup>180</sup> Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

#### Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования<sup>181</sup>.

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>182</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%

<sup>181</sup> <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

<sup>182</sup> [http://ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/5/5390/#i831042](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042)

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: [http://ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/5/5390/#i831042](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042)

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

#### Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства<sup>183</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>184</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 (Дкз);
- 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.

<sup>183</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

<sup>184</sup> Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).



Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

**i** — ставка дисконтирования;

**n** — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

**FV(Зс)** — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

**Дкэ** — доля короткоживущих элементов;

**Дкв** — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Кув,$$

где:

**PV(Зс)** — стоимость строительства аналогичного объекта;

**Кув** — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Кув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен 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>185</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%.

<sup>185</sup> "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэзилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

**Таблица 7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости**

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

### Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

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

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

### Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы;

**Ц** — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

### Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации  $K$  предполагает определение ставки дохода ( $O_n$ ) и нормы возврата капитала ( $O_f$ ).

$$K = O_n + O_f$$

### Определение ставки дохода

Ставка дохода  $O_n$  отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка  $O_n$  (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = BC + P + L + M,$$

где:

**BC** — безрисковая ставка дохода;

**P** — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

**L** — премия за низкую ликвидность объекта;

**M** — премия за инвестиционный менеджмент.

### Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/gkoofz\\_mrprint.asp](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\\_zh\\_risk\\_vlozhenija\\_investirovaniya/0-359](http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_zh_risk_vlozhenija_investirovaniya/0-359)

#### Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время

(несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

### Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное 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
<b>Низкое значение (1%)</b>		
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
<b>Значение ниже среднего (2%)</b>		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.),

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
		организация процессов развития объекта является проблемой собственника
<b>Среднее значение (3%)</b>		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
<b>Значение выше среднего (4%)</b>		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm)

### Определение нормы возврата

Определение нормы возврата ( $O_f$ ), а следовательно и ставки капитализации ( $K$ ), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

#### Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ( $i = O_n$ ), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

#### Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$



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  $1/n$ .

$$O_r = \frac{1}{n},$$

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>186</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;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогножном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогножном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогножном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогножном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периодах.
8. 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 прогножном и постпрогножном 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.

<sup>186</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)

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

*Постпрогнозный период*

### Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогножном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left( \frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n}, \text{ где:}$$

**TV** — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

**CF<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 постпрогножном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K}, \text{ где:}$$

**C** — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход в постпрогножном периоде;

**K** — коэффициент капитализации в постпрогножном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>187</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 ожидаемое в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

<sup>187</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

### **Методы, использующие другие формализованные модели**

*Методы, использующие другие формализованные модели,* применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем. В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода. Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации описанные выше.

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов<sup>188</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>189</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>190</sup>.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации<sup>191</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 в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

<sup>188</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

<sup>189</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

<sup>190</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

<sup>191</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

### Краткая характеристика затратного подхода

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

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

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

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп<sup>192</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:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

5. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
6. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
7. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
8. соответствие типу объекта и характеру его использования;
9. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;

<sup>192</sup> [http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_63-66.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf)



10. способность учитывать действительные намерения покупателя;
11. способность учитывать конъюнктуру рынка;
12. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
13. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

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

### Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

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

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

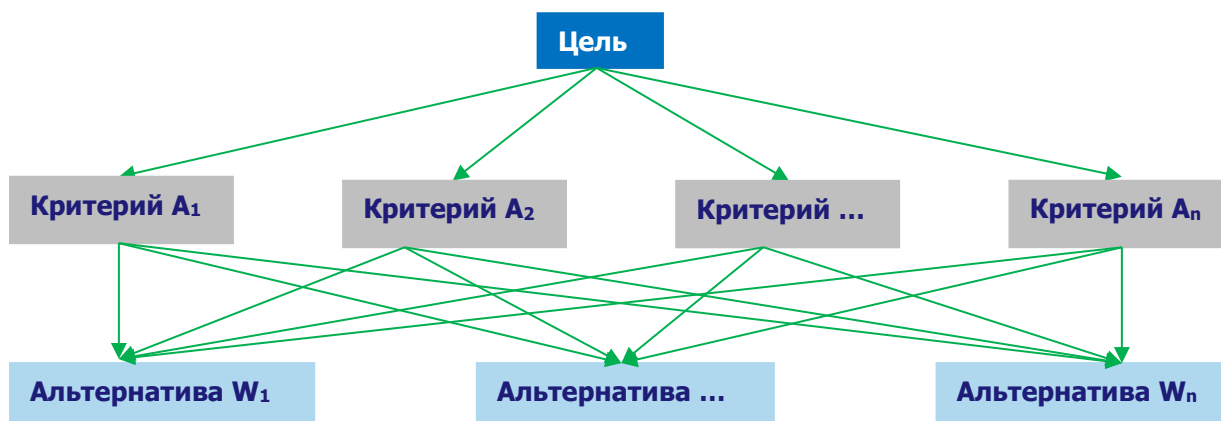
Для этого разработаны специальные анкеты:

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

### Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

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

#### Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

### Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

### Итоговое согласование результатов

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

**Таблица 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×Вес(A1)+...+Альт.1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+...+Альт.2.n× Вес (An)
...	...	...	...	...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+...+Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

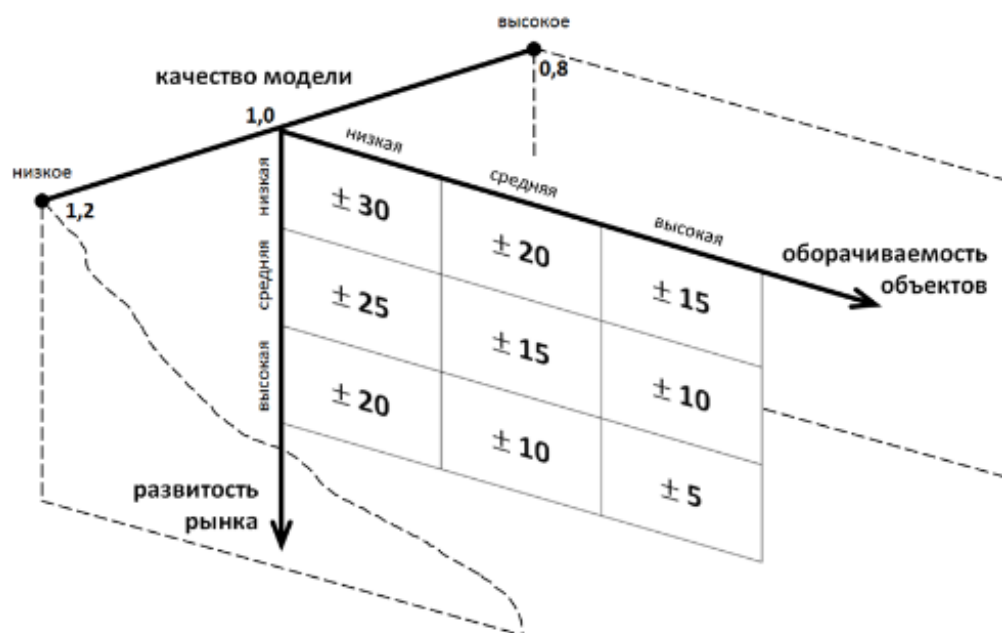
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно 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>193</sup> и приведенной на рис. ниже.

**Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %<sup>194</sup>**



Источник: <http://srosov.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>193</sup> <http://srosov.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

<sup>194</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://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

**Таблица 12. Показатель качества модели (k), ед.**

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.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).

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

где:

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

$C$  – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$  – диапазон стоимости, %.

**Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:**

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.

Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).



### ПРИЛОЖЕНИЕ 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)







**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ**

Мойки р. наб., д.76, Санкт-Петербург, 190000 Тел.: (812) 576-30-60, Факс: (812) 576-31-00  
E-mail: ks@kstr.gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru  
ОКПО 00087030, ОКОГУ 09525, ОГРН 1027810279397  
ИНН/КПП 7830002342/783801001

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 73/2017**

о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным  
частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона  
от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных  
домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые  
законодательные акты Российской Федерации»

Санкт-Петербург

«16» октября 2017 года

Настоящее заключение выдано

ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛСР.  
НЕДВИЖИМОСТЬ-СЕВЕРО-ЗАПАД» (далее – застройщик), зарегистрированному  
Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 20.08.2001, основной  
государственный регистрационный номер 1027810227884, дата присвоения  
ОГРН 06.09.2002, ИНН 7826090547, адрес (место нахождения): 190031, город  
Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 29Н (310),

и подтверждает, что застройщик и проектная декларация (в редакции от 11.10.2017 г.)  
объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом со встроенными  
помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский  
проспект, дом 11, литера А, строящегося на основании разрешения на строительство  
№78-013-0360.1-2016, выданного 13.01.2017 г. Службой государственного строительного  
надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, со сроком действия до 26.12.2021 г.,

соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21  
Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве  
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений  
в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основанием для выдачи настоящего заключения являются:

- заявление застройщика от 22.09.2017 исх. № 02-38/209 (вх.№14-15258/17-0-0 от 22.09.2017);
- заявление застройщика от 11.10.2017 исх. № 02-38/241 (вх.№14-15258/17-1-0 от 11.10.2017);
- заявление застройщика от 13.10.2017 исх. № 02-01/160 (вх.№14-15258/17-2-0 от 13.10.2017);
- проектная декларация в редакции от 11.10.2017 (вх.№14-15258/17-2-0 от 13.10.2017).

Председатель  
Комитета по строительству  
(должность)



С.Э. Морозов  
(фамилия, инициалы)



Именное разрешение на строительство  
от 26.12.2016 № 78-013-0360-1-2016

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ул. Ломоносова, д. 105, Санкт-Петербург, 191222, Тел.: (812) 496-1540, Факс: (812) 576-15-06  
E-mail: sn@sdm.spb.ru, http://sdm.spb.ru  
ОКПО 744-7002 ОКДГУ 23908, ОГРН 1047800244616, ИНН/КПП: 78-0015709 / 78-0015010

Выдано Обществу с ограниченной ответственностью  
«И.С.Р. Недвижимость – Северо-Запад»

Юридический адрес: 190031: Санкт-Петербург, ул. Кавказская, дом 36;  
Адрес электронной почты: info@isrgrp.ru

**РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**  
Дата 13 января 2017 г. № 78-013-0360-1-2016

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкцию объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2	Наименование объекта капитального строительства (этап) в соответствии с проектной документацией Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой 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 (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	78:07:0003189:1 78:07:0003189
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	RU78162000-23402, утвержден Распоряжением КГА № 1527 от 15.09.2015
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ООО «Евгений Герасимов и партнеры» Шафр ОП-1/2016 2016 г.
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта: Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией: Классификация: Общая площадь (кв. м): Объем (куб. м): Количество этажей (шт.): Количество подземных этажей (шт.): Площадь застройки (кв. м): Иные показатели:	до 26 ноября 2021 г. в соответствии с ПОС Общая площадь участка (кв. м): 10 282,0 в том числе подземной части (куб. м): 3 132,0 Высота (м): 29,4 Вместимость (чел.): Общая площадь квартир – 7 473,0 кв. м; Количество квартир – 48 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): Объем (куб. м): Количество этажей (шт.): Количество подземных этажей (шт.): Площадь застройки (кв. м): Иные показатели:	до 26 ноября 2021 г. в соответствии с ПОС Общая площадь участка (кв. м): 10 282,0 в том числе подземной части (куб. м): 3 132,0 Высота (м): 29,4 Вместимость (чел.): Общая площадь квартир – 7 473,0 кв. м; Количество квартир – 48 шт.
5	Адрес (местоположение) объекта:	Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А.
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта: Категория (класс): Протяженность: Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения): Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи: Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность: Иные показатели:	

Срок действия настоящего разрешения – до « 26 » декабря 2021 г.  
в соответствии с ПОС

Начальник Службы государственного  
строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга  
« 13 » января 2017 г. И.В. Кушников

Примечание:  
1. Не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства застройщик должен направить в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга извещение о начале работ.  
2. В течение шести дней со дня получения разрешения на строительство застройщик обязан безвозмездно передать в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга экземпляры плана, о высоте и об этажности застройки и объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10, 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса.  
3. По истечении срока действия разрешения застройщик обязан продлить его в 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, проведенных 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

(подпись, МП)

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 В, помещение 29Н (310),

и подтверждает, что застройщик и проектная декларация (в редакции от 11.10.2017 г.)  
объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом со встроенными  
помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным  
образовательным учреждением по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9,  
литера В, строящегося на основании разрешения на строительство №78-013-0362.1-2016,  
выданного 13.01.2017 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга, со сроком действия до 26.12.2022 г.,

соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21  
Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве  
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений  
в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основанием для выдачи настоящего заключения являются:

- заявление застройщика от 22.09.2017 исх. № 02-38/211 (вх.№14-15256/17-0-0 от 22.09.2017);
- заявление застройщика от 11.10.2017 исх. № 02-38/243 (вх.№14-15256/17-1-0 от 11.10.2017);
- заявление застройщика от 13.10.2017 исх. № 02-01/161 (вх.№14-15256/17-2-0 от 13.10.2017);
- проектная декларация в редакции от 11.10.2017 (вх.№14-15256/17-2-0 от 13.10.2017).

Председатель  
Комитета по строительству  
(должность)



(подпись)  
М.П.

С.Э. Морозов  
(фамилия, инициалы)



Срок действия настоящего разрешения – до «26» декабря 2022 г.

в соответствии с ПОС

Начальник Службы государственного  
строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга \_\_\_\_\_ Л. В. Кулаков

«13» января 2017 г.

Действие настоящего разрешения продлено до «» 20 г.

Начальник Службы государственного  
строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга \_\_\_\_\_

Действие настоящего разрешения продлено до «» 20 г.

Начальник Службы государственного  
строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга \_\_\_\_\_

«» 20 г.

Действие настоящего разрешения продлено до «» 20 г.

Начальник Службы государственного  
строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга \_\_\_\_\_

«» 20 г.

- Примечания:
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 передать в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10, 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса.
  3. По истечении срока действия разрешения застройщик обязан продлить его в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, подав заявление не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия разрешения.
  4. Обо всех изменениях, влияющих на исполнение разрешения сведений, застройщик обязан уведомить Службу в установленный срок со дня таких изменений.

Введен разрешением на строительство  
от 26.12.2016 № 78-013-0362-2016

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ул. Садовая, Россия, г. СПб, Санкт-Петербург, 190023, Тел.: (812) 276-5200, Факс: (812) 276-15-00  
E-mail: info@gnp.spb.ru, http://www.gnp.spb.ru  
ОКПО 7840022 ОКФС 12000, ОГРН 1047800444444 ИНН / КПП 780016760 / 780010001

Выдано Обществу с ограниченной ответственностью  
«ЦСР. Недвижимость – Северо-Запад»

Юридический адрес: 190031, Санкт-Петербург, улица Кавказская, дом 36  
Адрес электронной почты: info@nwa@seznord.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 (типа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения»

	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	78-2-13-0164-16 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 03.10.2016 № 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 «Еленин Герасимов и партнеры», шифр ОП-5/2016, 2016 г.
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта: Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:	
Корпус 1		
	Общая площадь (кв. м):	27 782,0
	Площадь участка (кв. м):	25 846,0
	Объем (куб. м):	102 221,0
	Площадь подземной части (куб. м):	7 015,0
	Количество этажей (шт.):	10, 11
	Высота (м):	32,70
	Количество подземных этажей (шт.):	2
	Высотность (чел.):	
	Площадь застройки (кв. м):	3 134,0
	Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 19 685,0 кв. м; количество квартир – 176 шт.; количество машино-мест во встроенно-пристроенной подземной автостоянке – 337 шт.

Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
Корпус 2			
Общая площадь (кв. м):	27 515,3	Площадь участка (кв. м):	25 846,0
Объем (куб. м):	102 851,0	в том числе подземной части (куб. м):	7 579,0
Количество этажей (шт.):	11	Высота (м):	32,70
Количество подземных этажей (шт.):	2	Вместимость (чел.): ДОУ	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 имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
Корпус 3			
Общая площадь (кв. м):	4 926,7	Площадь участка (кв. м):	25 846,0
Объем (куб. м):	17 550,0	в том числе подземной части (куб. м):	1 065,0
Количество этажей (шт.):	11	Высота (м):	32,70
Количество подземных этажей (шт.):	2	Вместимость (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 "ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад", ИНН: 7826090547, ОГРН: 1027810227884
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 78-78/031-78/080/017/2016-90/3 от 18.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости от 01.10.2016 №3
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	18.10.2016
номер государственной регистрации:	78-78/031-78/080/017/2016-93/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 30.12.2020 включительно
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Долгосрочные инвестиции-Петровский остров" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости от 01.10.2016 №3
5.1.2. вид:	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 26717 кв.м, Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 26717 кв.м
дата государственной регистрации:	07.10.2010
номер государственной регистрации:	78-78-31/021/2010-438
	не определен

5.1.3.	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
	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
5.1.4.	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
	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
5.1.5.	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №172 от 26.07.2010
	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)



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ**

Мойки р. наб., д.76, Санкт-Петербург, 190000 Тел.: (812) 576-30-60, Факс: (812) 576-31-00  
E-mail: ks@kstr.gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru  
ОКПО 00087030, ОКОГУ 09525, ОГРН 1027810279397  
ИНН/КПП 7830002342/783801001

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 71/2017**

о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным  
частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона  
от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных  
домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые  
законодательные акты Российской Федерации»

Санкт-Петербург

«16» октября 2017 года

Настоящее заключение выдано  
ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛСР.  
НЕДВИЖИМОСТЬ-СЕВЕРО-ЗАПАД» (далее – застройщик), зарегистрированному  
Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 20.08.2001, основной  
государственный регистрационный номер 1027810227884, дата присвоения  
ОГРН 06.09.2002, ИНН 7826090547, адрес (место нахождения): 190031, город  
Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 29Н (310),

и подтверждает, что застройщик и проектная декларация (в редакции от 11.10.2017 г.)  
объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом со встроенными  
помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной  
автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К,  
строящегося на основании разрешения на строительство №78-013-0363.1-2016, выданного  
13.01.2017 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга, со сроком действия до 26.12.2022 г.,

соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21  
Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве  
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений  
в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основанием для выдачи настоящего заключения являются:

- заявление застройщика от 22.09.2017 исх. № 02-38/210 (вх.№14-15257/17-0-0 от 22.09.2017);
- заявление застройщика от 11.10.2017 исх. № 02-38/242 (вх.№14-15257/17-1-0 от 11.10.2017);
- заявление застройщика от 13.10.2017 исх. № 02-01/162 (вх.№14-15257/17-2-0 от 13.10.2017);
- проектная декларация в редакции от 11.10.2017 (вх.№14-15257/17-2-0 от 13.10.2017).

Председатель  
Комитета по строительству  
(должность)



С.Э. Морозов  
(фамилия, инициалы)



Срок действия настоящего разрешения – до «26» декабря 2022 г.

в соответствии с ПУОС

Начальник Службы государственного  
строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга

«13» января 2017 г.

Действие настоящего разрешения продлено до «» 20 г.

Начальник Службы государственного  
строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга

Действие настоящего разрешения продлено до «» 20 г.

Начальник Службы государственного  
строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга

«» 20 г.

Действие настоящего разрешения продлено до «» 20 г.

Начальник Службы государственного  
строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга

«» 20 г.

#### Примечание:

1. Не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства застройщик должен направить в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга заявление о начале работ.
2. В течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство застройщик обязан незамедлительно передать в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о источнике энергетического обеспечения, а также эскизы или результаты инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10, 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса.
3. По истечении срока действия разрешения застройщик обязан передать его в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, подав заявление не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия разрешения.
4. Обо всех изменениях, приводящих к исполнению разрешения сведений, застройщик обязан уведомить Службу в недельный срок со дня таких изменений.

Правительство Санкт-Петербурга  
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Вавилова, 10, 1/3, Санкт-Петербург, 191023. Тел: (812) 578-15-50, факс: (812) 576-13-06  
E-mail: nadzor@spb.ru http://nadzor.spb.ru  
ОГРН 104780003 ОГДТУ 22950, ОГРН 1047800044444 ИНН/ЕДП 7840016790 / 784001001

Вызвано Обществом с ограниченной ответственностью  
«ТСР. Недвижимость. Северо-Запад»

Юридический адрес: 190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36  
Адрес электронной почты: info@tsrwestgroup.ru

**РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

Дата 13 января 2017 г. № 78-013-0363.1-2016

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,  
В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,  
разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	✓
	Реконструкцию объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2	Наименование объекта капитального строительства (этажа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным лестничным дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения»

Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	78-2-1-3-0165-16 от 28.11.2016
3	Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в пределах которого расположен объект капитального строительства 78-07-0003189-43 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 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 «Балтий Гераклит» и партнерство, шифр ОП-3/2016, 2016 г.
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта: Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией: Корпус 1
	Общая площадь (кв. м): 21 253,0 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 Вместимость (чел.): Площадь застройки (кв. м): 2 675,0 Иные показатели: Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 18 291,0 кв. м; площадь встроенных помещений – 55,0 кв. м; количество квартир – 130 шт.

Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией: Корпус 2	Общая площадь (кв. м): 7 368,0 Площадь участка (кв. м): 26 717,0 Объем (куб. м): 26 599,0 в том числе подземной части (куб. м): 2 608,0 Количество этажей (шт.): 9 Высота (м): 25,00 Количество подземных этажей (шт.): 2 Вместимость (чел.): Площадь застройки (кв. м): 1 011,0 Иные показатели: Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 6 513,0 кв. м; количество квартир – 28 шт.; количество машино-мест по автостроению-присоединенной подземной автостоянке – 367 шт.
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией: Корпус 3	Общая площадь (кв. м): 24 734,0 Площадь участка (кв. м): 26 717,0 Объем (куб. м): 150 728,0 в том числе подземной части (куб. м): 71 103,0 Количество этажей (шт.): 10, 11 Высота (м): 27,8/32,70 Количество подземных этажей (шт.): 2 Вместимость (чел.): 60 Площадь застройки (кв. м): 3 144,0 Иные показатели: Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 21 386,0 кв. м; количество квартир – 154 шт.; общая площадь ДДУ (на 60 мест) – 1 545,2 кв. м.
3	Адрес (местоположение) объекта: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта: Категория: Протяженность: Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения): Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи: Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность: Иные показатели:



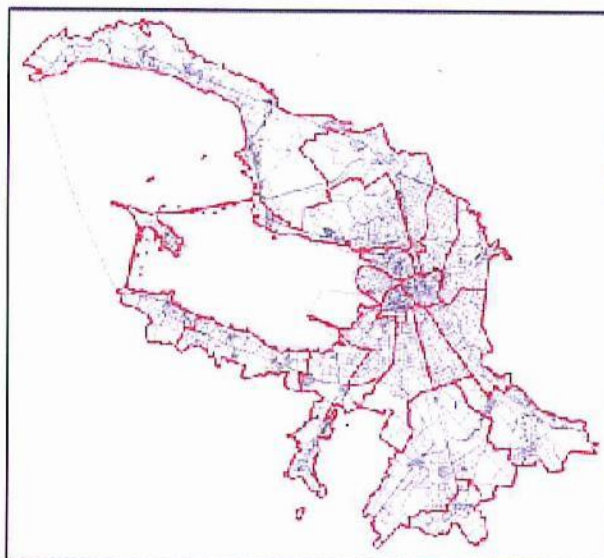
1527

**RU78162000-23402**

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

г. Санкт-Петербург,  
Петровский проспект, дом 11, литера А  
78:07:0003189:1



Санкт-Петербург  
2015

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N RU78162000-23402

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:  
ООО "Ховард Проект", 191119, Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 32 (Вх. канц. № 66047 от 03.09.2015)

Местонахождение земельного участка:

г. Санкт-Петербург,

Петровский проспект, дом 11, литера А

Кадастровый номер земельного участка:

78:07:0003189:1

Описание местоположения границ земельного участка:

в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости

Площадь земельного участка, га:

1.0282

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке  
(объекта капитального строительства):

местоположение проектируемого объекта определяется в границах земельного участка согласно требованиям, установленным градостроительным регламентом с учетом выполнения требований режима использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия

План подготовлен:

Комитетом по градостроительству и архитектуре,

Председатель Комитета - главный архитектор Санкт-Петербурга

В.А. Григорьев

М.П.

(дата)



(подпись)

В.А. Григорьев

(расшифровка подписи)

Представлен: Комитетом по градостроительству и архитектуре

15.09.2015

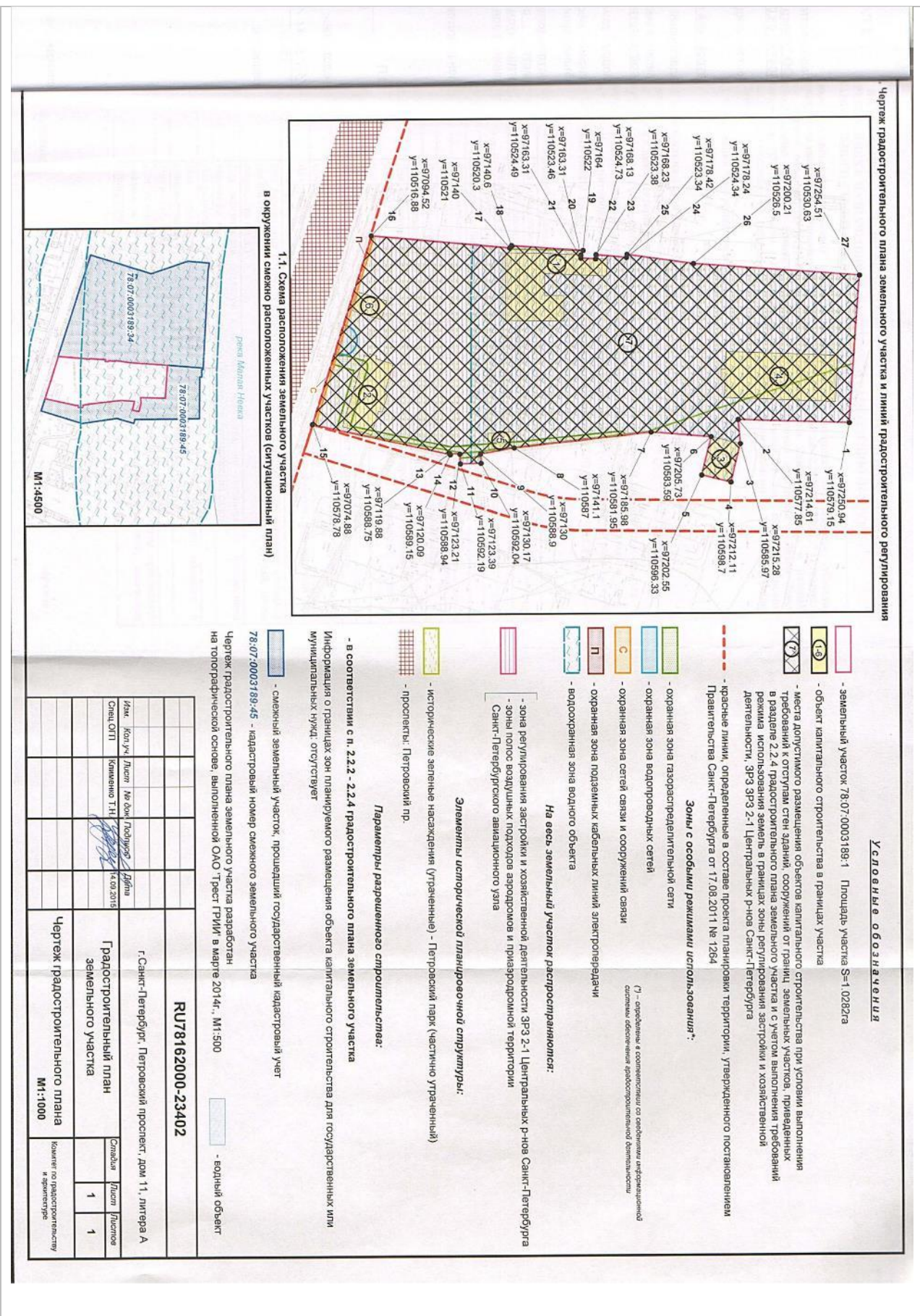
(дата)

Утвержден:

Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре:

№ 1527 от 15.09.2015







## 2. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Градостроительный регламент земельного участка в границах зон охраны объектов культурного наследия установлен Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" (с изменениями от 26.06.2014), (далее - Закон).

### 2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка

Территориальная зона данного земельного участка (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга"):

ТД1-1 - зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города и исторических пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

### ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Код	Вид использования
10300	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
10450	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб
10510	Для размещения объектов розничной торговли
10520	Для размещения объектов оптовой торговли
10600	Для размещения объектов общественного питания
10700	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)
10810	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
10820	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования
10920	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений
10930	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов
10950	Для размещения объектов социального обеспечения
10961	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных
11010	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
11020	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи
11110	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)
11130	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)
11200	Для размещения религиозных объектов
11310	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения
11312	Для размещения объектов охраны общественного порядка
11320	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)



11400	Для размещения объектов науки
11500	Для размещения финансово-кредитных объектов
11600	Для размещения объектов страхования
11700	Для размещения объектов пенсионного обеспечения
11800	Для размещения гостиниц
12010	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)
12020	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)
12400	Для размещения объектов связи
12710	Для размещения садов, скверов, бульваров
12740	Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков
13740	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
14224	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров
14512	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей
14513	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов
14521	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта(*)
14522	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)(*)
<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение:</i>	
10413	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
10414	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
10422	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
10433	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
10434	Для размещения канализационных насосных станций
10436	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
10442	Для размещения газораспределительных пунктов
14213	Для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена
11030	Для размещения спортивных клубов

#### УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Код	Вид использования
10412	Для размещения электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час
10421	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)
10432	Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений
10910	Для размещения больничных учреждений
11022	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи



13930	Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов
13940	Для размещения снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов
14211	Для размещения вестибюлей метрополитена(*)
14214	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов(*)
14300	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)(*)
14400	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)(*)
14530	Для размещения причалов и стоянок водного транспорта
(*)	- объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования в порядке, предусмотренным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

#### ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в п. 1 настоящего подраздела, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон,

U78162000-23402

Страница 6

установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящего градостроительного плана. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

5. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленными градостроительными регламентами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга в области государственного строительного надзора и экспертизы.

**Территориальная подзона данного земельного участка: ТД1-1\_1 - подзона размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры.**

**2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Назначение объекта капитального строительства

<p><b>N 07</b></p> <p>(согласно чертежу градостроительного плана)</p>	<p><b>многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой</b></p> <p>(назначение объекта капитального строительства)</p>
---	--



минимальная площадь земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 31 главы 11 приложения 3 к закону:

минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с Законом площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими градостроительными регламентами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Кадастровый номер земельного участка согласно чертежу градостр. плана	1. Длина (метров)	2. Ширина (метров)	3. Полоса отчуждения	4. Охранные зоны	5. Площадь земельного участка, га	6. Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кап. стр-ва (га)
							макс.	мин.	
78:07:0003189:1	-	-	не установлена	- охранный зона газораспределительной сети; - охранный зона водопроводных сетей; - охранный зона сетей связи и сооружений связи; - охранный зона подземных кабельных линий электропередачи; - водоохранная зона водного объекта;	1,0282	7	-	-	-



## 2.2.2. Предельная высота зданий, строений, сооружений -

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

На территории ЗРЗ 2 параметры высоты в соответствии со Схемой высотного регулирования исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга:

- а) высота уличного фронта до карниза – 28 метров;
- б) высота уличного фронта до конька крыши – 33 метра (ограничивается углом наклона кровли 50 градусов);

Высота внутриквартальной застройки не должна превышать предельную отметку, установленную для конька здания лицевой застройки.

В соответствии с письмом КГИОП от 11.09.2015г. №18-104/15-0-1, высоты: со стороны Малой Невки – не более 25м, со стороны Ждановки – не более 28м, максимальная высота внутриквартальной застройки – 33м.

В том числе:

- а) формирование уличного фронта застройки с преобладанием горизонтальных линий в силуэте, высотой не более 28 м до карниза и 33 м до конька;
- б) необходимость обеспечения визуального превышения уличного фронта над внутриквартальной застройкой;
- в) возможны отдельные высотные акценты в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия; допускается увеличение высоты отдельных частей театрально-концертных зданий в соответствии с технологическими требованиями и при условии сохранения панорам исторического центра Санкт-Петербурга, указанных в приложении 1 к режимам использования земель. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

На территории ЗРЗ 2 устанавливаются параметры высоты в соответствии с особыми требованиями для отдельных территорий в ЗРЗ 2 центральных районов Санкт-Петербурга:

Набережные Невы: от Большой и Малой Невы, Большой Невки, Обводного канала:

- а) соблюдение композиционных принципов застройки набережных, характерных для исторической части – формирование силуэта застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;
- б) высота уличного фронта (на расстоянии 20 м от линии застройки) – не более 25 м, внутриквартальной застройки (на расстоянии 50 м от линии застройки) – не более 30 м.

## 2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

## 2.2.4. Иные показатели:

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

В соответствии с Приложением 3 к Закону на территории земельного участка установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 5 главы 1 Приложения 3 к Закону;
- 2) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных Участков (\*):
  - а) стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;
  - б) стен зданий, строений, сооружений с окнами:
    - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте

U78162000-23402

Страница 9



5 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;

в) стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания - 0 метров;

- для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы - 6 метров;

- для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования - 3 метра

3) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 8 главы 1 Приложения 3 к Закону;

4) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

6) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);

7) Минимальная доля озелененной территории земельных участков (\*),

- минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 10 % от территории земельного участка, но не менее 15 квадратных метров на участок;

- минимальная доля озелененных территорий земельных участков, предназначенных для рекреационных целей (коды видов использования 12710, 12720, 12730, 12740), устанавливается в соответствии с таблицей 10.1 статьи 10 главы 1 Приложения 3 к Закону;

- минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не устанавливается.

При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения;

8) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 главы 1 Приложения 3 к Закону (\*);

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков многоквартирных домов (код вида использования 10300) - 1 машино-место на 150 квадратных метров общей площади квартир в объекте капитального строительства, строящемся и (или) реконструируемом на земельном участке;

В границах земельного участка необходимо разместить 100% машино-мест, необходимых для обеспечения планируемого строительства.

9) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 главы 1 Приложения 3 к Закону;

10) Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 13 главы 1 Приложения 3 к Закону;

11) Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 14 главы 1 Приложения 3 к Закону;

12) Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 15 главы 1 Приложения 3 к Закону.

(\*) - Требования, установленные настоящими пунктами, не применяются при реконструкции исторических зданий с учетом соблюдения режимов использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и сохранения



внешнего облика реконструируемых исторических зданий.

Ограничения по использованию земельного участка и преобразованию историко-градостроительной и природной среды в зонах охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга устанавливаются режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с Приложением 1 к Закону земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, участок ЗРЗ 2-1 (далее ЗРЗ 2).

Режим использования земельного участка в границах зоны охраны объектов культурного наследия, установлен в Приложении 2 к Закону.

#### Режим использования земель ЗРЗ 2:

На территории ЗРЗ 2 не допускаются:

- а) снос (демонтаж) исторических зданий\*\*, сооружений, за исключением разборки аварийных конструкций; в случае разборки аварийных конструкций требуется восстановление внешнего облика исторических зданий, сооружений формирующих уличный фронт застройки, которое производится в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- б) изменение внешнего облика исторических зданий, сооружений, за исключением случаев, указанных в пункте 2;
- в) изменение архитектурного решения лицевых фасадов исторических зданий, строений и сооружений, за исключением локальных изменений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

(\*\*) Исторические здания – здания, сооружения, не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия, относящиеся к различным историческим периодам: в зонах охраны исторически сложившихся центральных районов – построенные до 1917 г. (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны расположенных за границами зон охраны исторически сложившихся центральных районов – построенные до 1957 г.; деревянные 1-2-этажные здания – построенные до 1917 г.

На территории ЗРЗ 2 допускаются:

- а) комплексный ремонт и реконструкция территории при соблюдении следующих требований: формирование уличного фронта застройки, соблюдение высотных ограничений застройки;
- б) проведение реконструкции зданий и сооружений с изменением их габаритов и основных объемно-пространственных характеристик в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия и при соблюдении высотных ограничений:
  - изменение высоты дворовых корпусов;
  - устройство мансард на лицевых и дворовых корпусах, не изменяющих общее архитектурное решение;
  - перекрытие дворовых пространств;
  - локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов и изменение дворовых фасадов зданий и сооружений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- в) строительство новых зданий, строений, сооружений в соответствии с условиями режимов использования земель и заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов



культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;

устройство витрин и дверных проемов, не изменяющих общее архитектурное решение, устройство мансард без изменения внешнего облика исторических зданий (допускается повышение отметки конька на 1 м), локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов на уровне первых этажей; регенерация историко-градостроительной среды на участках утраченной застройки уличного фронта при сохранении характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к режимам использования земель;

г) строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

д) частичное изменение планировочной структуры и модуля кварталов: разделение кварталов, организация проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к режимам использования земель;

е) изменение назначения использования территорий исторических промышленных предприятий в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;

ж) снос (демонтаж), реконструкция диссонирующих объектов и иных объектов, не являющихся историческими зданиями и строениями.

Особые требования для отдельных территорий в ЗРЗ 2:

1. Набережные Невы: от Большой и Малой Невы, Большой Невки, Обводного канала:

а) соблюдение композиционных принципов застройки набережных, характерных для исторической части – формирование силуэта застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;

б) высота уличного фронта (на расстояние 20 м от линии застройки) – не более 25 м, внутриквартальной застройки (на расстояние 50 м от линии застройки) – не более 30 м.

2. Набережные Малой Невки и Средней Невки:

а) линия застройки – на расстоянии 50 м от берега с организацией зеленой зоны с двухрядными аллейными посадками;

б) высота уличного фронта (на расстояние 20 м от линии застройки) – не более 25 м, внутриквартальной застройки (на расстояние 50 м от линии застройки) – не более 30 м.

3. Крестовский, Бычий и Безымянный острова:

а) сохранение существующих зеленых насаждений;

б) применение рассредоточенной застройки высотой не более 18 м до карниза, 23 м до конька, с преобладанием зеленых насаждений, процент зеленых насаждений в квартале – не менее 50 %.

4. Петровский остров:

а) сохранение существующих зеленых насаждений;

б) применение рассредоточенной застройки, процент зеленых насаждений в квартале – не менее 50 %.

В соответствии с п.4 статьи 2 Приложения 3 к Закону:

Значения параметров, установленные режимом использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, поглощают значения параметров, установленные градостроительным регламентом.

Более строгие ограничения, относящиеся к одному и тому же параметру (требованию), поглощают более мягкие.

В соответствии с Приложением №1 и Приложением № 2 к режимам Закона на территории земельного участка и в непосредственной близости от нее расположены ценные элементы



планировочной структуры Санкт-Петербурга:

Исторические зеленые насаждения (утраченные) - Петровский парк (частично утраченный), хранятся: местоположение и вид использования исторических зеленых насаждений, сохранившиеся озеленение проспектов, набережных и улиц как устойчивая средовая характеристика. Рекомендуется восстановление утраченных зеленых насаждений;

Проспекты: Петровский пр.

Охраняются: трассировка, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеи посадки озеленение.

Рекомендуется восстановление утраченных элементов планировочной структуры, линий застройки, исторического озеленения.

В соответствии с п.5 статьи 1 главы 1 Приложения 3 к Закону:

1. Расположенные в пределах территорий зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного использования, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

На территорию, в состав которой входит данный земельный участок, постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264 "Об утверждении проекта планировки территории Петровского о-ва, ограниченной береговой линией р. М. Невки, береговой линией р. Ждановки, береговой линией р. М. Невы, в Петроградском районе", утвержден проект планировки территории.

Согласно письму КГИОП от 11.09.2015г. №18-104/15-0-1, Комитетом на основании заключения по результатам историко-культурных градостроительных исследований и концепции по застройке 14 земельных участков, в том числе земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 11, лит. А, с кадастровым номером 78:07:0003189:1, выдано заключение о соответствии данной концепции режиму ЗРЗ 2 (№3-2957/15-0-1 от 04.09.2015)

Согласно указанной концепции предполагается на территории Бавария-1 (включающей рассматриваемый земельный участок) и Бавария-2 строительство многоквартирных домов (высоты: со стороны Малой Невки – не более 25м, со стороны Ждановки – не более 28м, максимальная высота внутриквартальной застройки – 33м), общеобразовательного учреждения с восстановлением внешнего облика исторического здания (Петровский пр., д.9, лит. Б)

На территории земельного участка действуют следующие ограничения использования:

RU78162000-23402

Страница 13

зоны охраны объектов культурного наследия (установлены в соответствии со статьей 55 главы 3 Приложения 3 Закона);

охранных зон инженерных коммуникаций: строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей;

зон с особыми условиями использования территории в части зон полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла (установлены в соответствии со статьей 63 главы 3 Приложения 3 Закона);

водоохранных зон (установлены в соответствии со статьей 65 Федерального закона от 3.06.2006 № 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации").

Информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

1. Электроснабжение:

ОАО «СПб ЭС», технические условия подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям от 26.08.2014 № 240.

2. Водоснабжение и водоотведение:

ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", информационное письмо от 18.09.2014 № 48-27-2659/14-0-1;

3. Теплоснабжение:

ООО «Теплоэнерго», технические условия подключения объекта капитального строительства к тепловым сетям от 03.12.2014 № 03/510.

2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не устанавливается; заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется)

**Заполнение не требуется**

**3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

**3.1. Объекты капитального строительства:**

№ 01, нежилое здание (ремонтные мастерские для гаражного хозяйства) (год постройки - 1953)  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер 78:07:0003189:1

технический паспорт объекта подготовлен 26.04.2005  
(дата)

**филиал ГУ ГУИОН ПИБ Петроградского района**

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)



<b>02</b>	<b>нежилое здание (профилакторий гаражного хозяйства) (год постройки - 1967)</b>
(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер	<b>78:07:0003189:1.</b>
технический паспорт объекта подготовлен	<b>26.04.2005</b> (дата)
<b>филиал ГУ ГУИОН ПИБ Петроградского района</b> (наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)	
<b>03</b>	<b>нежилое здание (склад) (год постройки - 1940)</b>
(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер	<b>78:07:0003189:1.</b>
технический паспорт объекта подготовлен	<b>26.04.2005</b> (дата)
<b>филиал ГУ ГУИОН ПИБ Петроградского района</b> (наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)	
<b>04</b>	<b>нежилое здание (склад) (год постройки - 1972 )</b>
(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер	<b>78:07:0003189:1.</b>
технический паспорт объекта подготовлен	<b>26.04.2005</b> (дата)
<b>филиал ГУ ГУИОН ПИБ Петроградского района</b> (наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)	
<b>05</b>	<b>нежилое здание (бойлерная) (год постройки - 1962 )</b>
(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер	<b>78:07:0003189:1.</b>
технический паспорт объекта подготовлен	<b>26.04.2005</b> (дата)
<b>филиал ГУ ГУИОН ПИБ Петроградского района</b> (наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)	
<b>06</b>	<b>нежилое здание (проходная) (год постройки - 1969)</b>
(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер	<b>78:07:0003189:1.</b>
технический паспорт объекта подготовлен	<b>26.04.2005</b> (дата)
<b>филиал ГУ ГУИОН ПИБ Петроградского района</b> (наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)	

2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Объектов культурного наследия не имеется

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Отсутствует

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

Пронумеровано:

16 (шестнадцать)



Ки



025610

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

15.09.2015

№ 1527

Об утверждении градостроительного плана  
№ RU78162000-23402 земельного участка  
по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский  
проспект, дом 11, литера А.

На основании статьи 44 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка»:

1. Утвердить градостроительный план № RU78162000-23402 земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А, кадастровый номер 78:07:0003189:1.


2. Управлению автоматизации и информатизации обеспечить внесение сведений об утвержденном градостроительном плане в Информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

3. Отделу делопроизводства обеспечить передачу копии утвержденного градостроительного плана в Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности».

4. Признать утратившим силу Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 01.09.2015 № 1432 "Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А".

5. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета - главный архитектор  
Санкт-Петербурга



В.А. Григорьев



Комитет по градостр. и арх.

№ 210-3-1179/18

от 03.10.2018



029567

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.10.2018№ 210-1179

Об утверждении градостроительного плана  
№ RU78115000-25406 земельного участка  
по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский  
проспект, дом 9, литера В.

На основании статьи 44 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 400/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка»:

1. Утвердить градостроительный план № RU78115000-25406 земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В, кадастровый номер 78:07:0003189:352.

2. Управлению автоматизации и информатизации обеспечить внесение сведений об утвержденном градостроительном плане в Информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

3. Отделу делопроизводства обеспечить передачу копии утвержденного градостроительного плана в Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности».

4. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета -  
главный архитектор  
Санкт-Петербурга

В.А.Григорьев

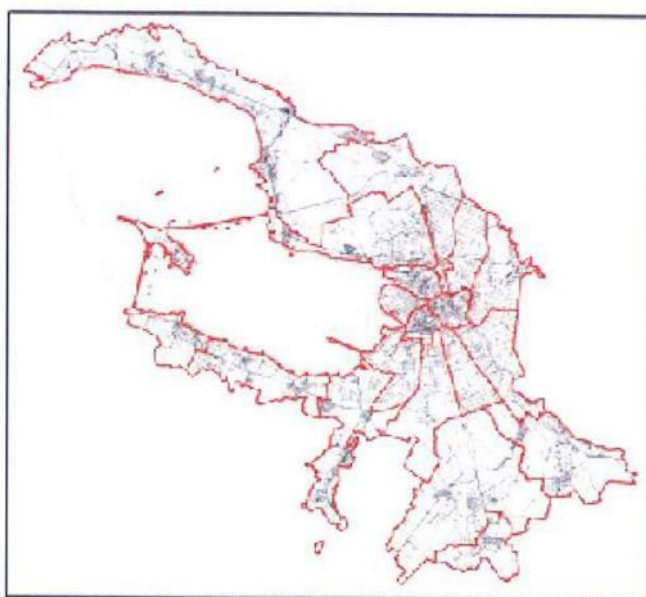


1.179

**RU78115000-25406**

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:  
г. Санкт-Петербург,  
Петровский проспект, дом 9, литера В  
78:07:0003189:352



Санкт-Петербург  
2016

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N RU78115000-25406

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:

ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент", 129090, Москва, Ботанический  
переулок, д. 5 (Вх. канц. № 60077 от 30.09.2016)

Местонахождение земельного участка:

г. Санкт-Петербург,Петровский проспект, дом 9, литера В

Кадастровый номер земельного участка:

78:07:0003189:352

Описание местоположения границ земельного участка:

в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости

Площадь земельного участка:

25846 кв. мОписание допустимого местоположения объекта капитального строительства на  
земельном участке:определяется согласно требованиям, установленным градостроительным  
регламентом с учетом выполнения требований режима использования земель в  
границах зон охраны объектов культурного наследия

План подготовлен:

Комитетом по градостроительству и архитектуре,  
Председатель Комитета -  
главный архитектор  
Санкт-Петербурга В.А.Григорьев

М.П.

03.10.2016

(дата)



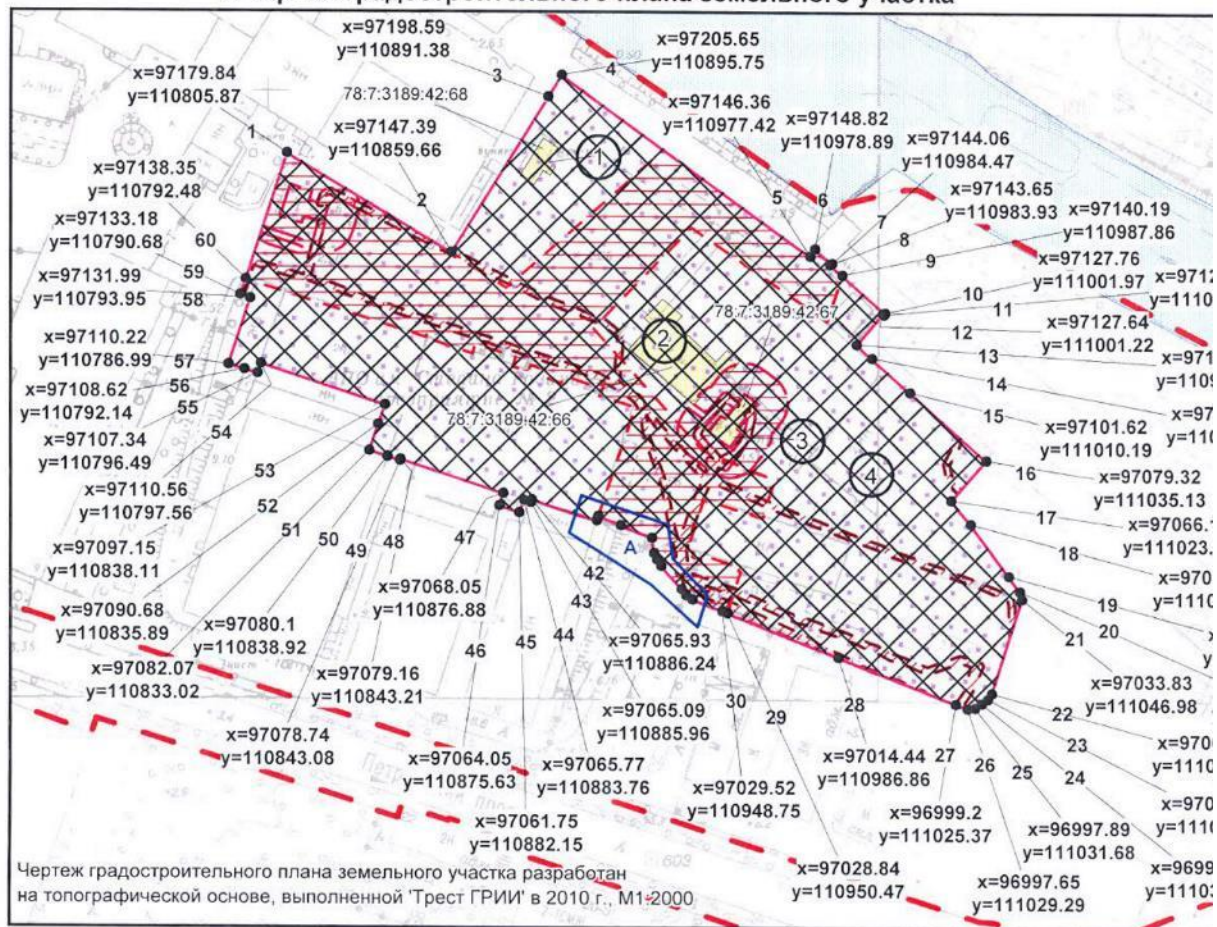
(подпись)

В.А.Григорьев











(расшифровка подписи)



# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



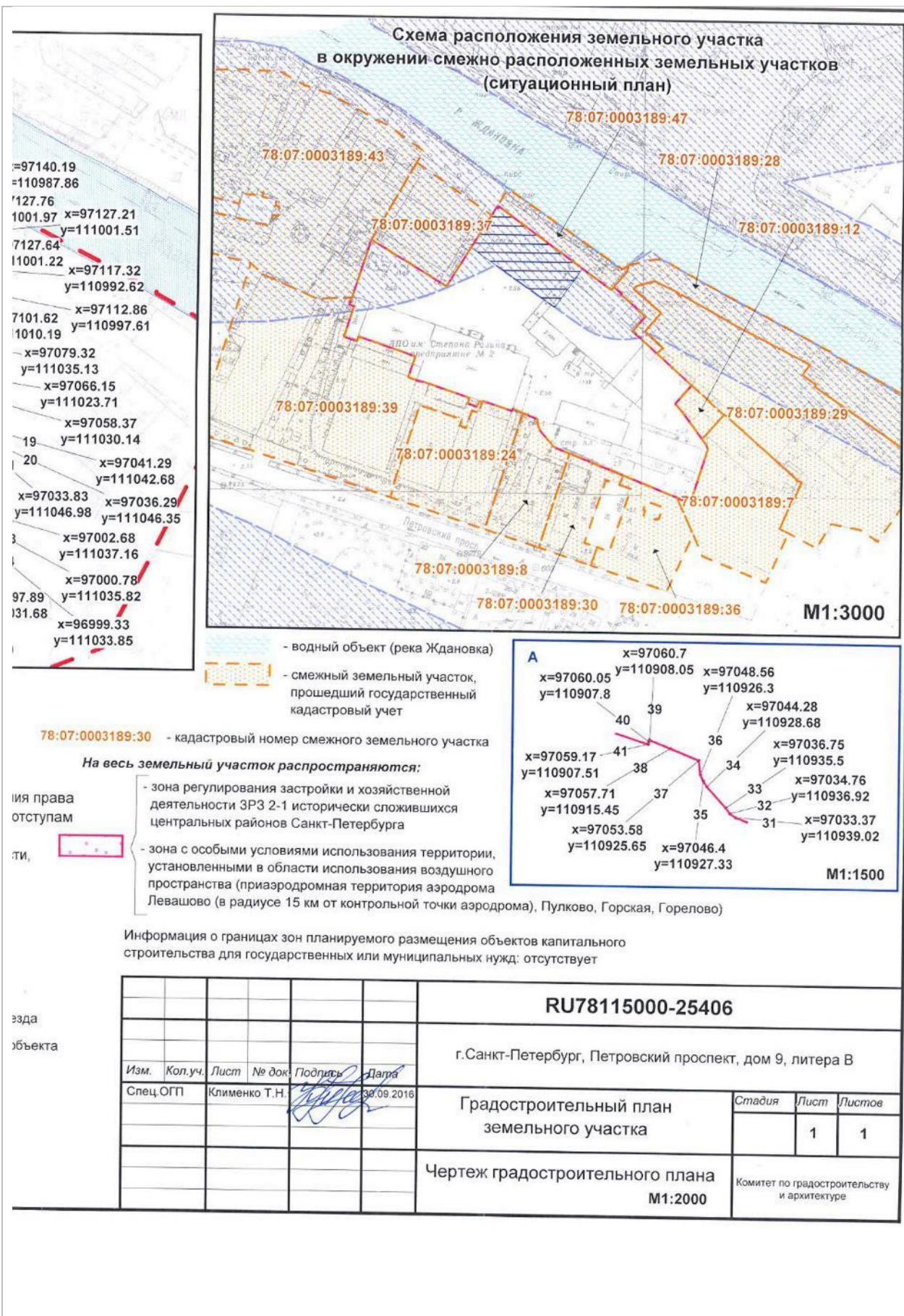
## Условные обозначения:

-  - земельный участок 78:07:0003189:352 Площадь земельного участка S = 25846 кв. м
-  - объект капитального строительства в границах участка
- 78:7:3189:42:67 - кадастровый номер объекта капитального строительства
-  - места допустимого размещения объектов капитального строительства при условии обеспечения права прохода и проезда или снятия данного обременения и при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка и требований режима использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ 2-1 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга
-  - красные линии, определенные в составе проекта планировки территории, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264
-  - элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры (водная система): р. Ждановка
- Зоны с особым режимом использования:**
  -  - охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений
  -  - охранный зона подземных кабельных линий электропередачи
  -  - водоохранная зона водного объекта
  -  - право прохода и проезда
  -  - прибрежная защитная полоса водного объекта

В соответствии со сведениями филиала федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу от 16.09.2016:

- 1) здание с кадастровым номером 78:07:0003189:99, год ввода в эксплуатацию 1911, количество этажей 2, адрес: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера Д, снят с кадастрового учета 24.12.2014
- 2) здание с кадастровым номером 78:07:0003189:107, год ввода в эксплуатацию 1911, количество этажей 2, адрес: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера Т, снят с кадастрового учета 26.12.2014
- 3) здание с кадастровым номером 78:07:0003189:98, год ввода в эксплуатацию 1911, количество этажей 2, адрес: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В, снят с кадастрового учета 24.12.2014







## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ ЛИБО ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Градостроительный регламент земельного участка в границах зон охраны объектов культурного наследия установлен Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт - Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"(с изменениями от 26.06.2014), (далее - Закон).

Территориальная зона данного земельного участка (в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга"):

ТЗЖДЗ - зона среднетажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.

### 2.1. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

#### ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Код	Вид использования
10300	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
10700	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)(*) (**)
10810	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
10920	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений(*) (**)
10950	Для размещения объектов социального обеспечения(*) (**)
11200	Для размещения религиозных объектов(*) (**)
14512	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей(*)
14513	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов
14521	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта(*)
<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
10450	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб(**)
10510	Для размещения объектов розничной торговли(*) (**)
10600	Для размещения объектов общественного питания(*) (**)
10930	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов(*) (**)
10961	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных(*) (**)
11010	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
11110	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)(*)
11320	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)(**)
11500	Для размещения финансово-кредитных объектов(*) (**)
11600	Для размещения объектов страхования(*) (**)
11700	Для размещения объектов пенсионного обеспечения(*) (**)
11800	Для размещения гостиниц(*) (**)
12010	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)(*) (**)



12400	Для размещения объектов связи(*) (**)
12710	Для размещения садов, скверов, бульваров
14224	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров(*) (**)
<b>Для размещения объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны:</b>	
10820	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования(*) (**)
11020	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи(**)
11130	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)(*) (**)
11310	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения(*) (**)
11312	Для размещения объектов охраны общественного порядка
11400	Для размещения объектов науки(*) (**)
12020	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)(*) (**)
13740	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
<b>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение:</b>	
10413	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
10414	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
10422	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
10433	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
10434	Для размещения канализационных насосных станций
10436	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
10442	Для размещения газораспределительных пунктов
14213	Для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена
11030	Для размещения спортивных клубов

#### УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

**Код Вид использования**

<b>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</b>	
10911	Для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению(*)
14211	Для размещения вестибюлей метрополитена(*)
14214	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов(*)
14400	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)(*)
14522	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)(*)
(*)	- объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение



(**)	- объекты указанных видов использования относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 5000 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 5000 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования. Указанное требование не относится к стратегическим проектам, признанным таковыми в установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга порядке
------	--

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт-Петербурга.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

#### **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:**

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в п. 1 настоящего подраздела, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

RU78115000-25406

Страница 6

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящего градостроительного плана. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

5. Соответствие применяемого вида использования требованиями, установленными градостроительными регламентами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга в области государственного строительного надзора и экспертизы.

## 2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Назначение объекта капитального строительства

N	4	<b>многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и подземными автостоянками, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением</b>
(согласно чертежу)		(назначение объекта капитального строительства)



**2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, включая площадь**  
(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 5 главы 1 Приложения 3 к Закону: минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с Законом площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими градостроительными регламентами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Кадастровый номер земельного участка	Длина (м)	Ширина (м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв. м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м)	Площадь земельного участка (кв. м)	Номер объекта капитального строительства согласно чертежу градостроительного плана земельного участка	Размер (м)		Площадь застройки земельного участка (кв. м)
							макс.	мин.	
1	2	3	4	5	6	7	8		9
78:07:0003189:352	-	-	- охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (~1132); - охранная зона подземных кабельных линий электропередачи (1764); - водоохранная зона водного объекта (6549); - право прохода и проезда (8006); - прибрежная защитная полоса водного объекта (2587); - зона охраны объектов культурного наследия (25846); - зона с особыми условиями использования территории, установленными в области использования воздушного пространства (25846).	отсутствуют	25846	4	-	-	-

**2.2.2. Предельное количество этажей не устанавливается, предельная высота зданий, строений, сооружений 28/33 м (ограничивается углом наклона кровли 60 градусов)**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

28 метров - высота уличного фронта до карниза;

33 метра - высота уличного фронта до конька крыши (ограничивается углом наклона кровли 60 градусов).

Высота внутриквартальной застройки не должна превышать предельную отметку, установленную для конька здания лицевой застройки.

**2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: не устанавливается**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

**2.2.4. Иные показатели (максимальная плотность, максимальный коэффициент застройки):**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Не устанавливаются

**2.3. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не устанавливается; заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется; заполняется, если соответствующие параметры установлены градостроительным регламентом либо нормативными правовыми актами, регулирующими использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются)

Заполнение не требуется

**3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

**3.1. Объекты капитального строительства:**

N 1, здание (автовесовая), год постройки - 1970,  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер

78:7:3189:42:68.

технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен

25.11.2010

(дата)

филиал ГУ "ГУИОН" ПИБ Кронштадтского района

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

N 2, здание (столовая), год постройки - 1969,  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер

78:7:3189:42:66.

технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен

25.11.2010

(дата)

филиал ГУ "ГУИОН" ПИБ Кронштадтского района

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)



N 3 , здание (трансформаторная подстанция № 1),  
год постройки - 1976  
(согласно чертежу (назначение объекта капитального строительства)  
градостроительного плана)  
инвентаризационный или кадастровый номер 78:7:3189:42:67.  
технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен 07.04.2005  
(дата)

**филиал ГУ "ГУИОН" ПИБ Кронштадтского района**

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или)  
технической инвентаризации объектов капитального строительства)

**3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:**

Объектов культурного наследия не имеется

**4. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**Отсутствует**

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

**5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

Информация отсутствует.

Документы (копии), информация о которых содержится в разделе 5 градостроительного плана, являются Приложением к градостроительному плану земельного участка. При отсутствии информации на дату выдачи градостроительного плана Приложение не оформляется.

**6. ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ ГРАНИЦ ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

Отсутствует

**7. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

В соответствии с Приложением 3 к Закону на территории земельного участка установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 5 главы 1 Приложения 3 к Закону.

2) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;

в) стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с

красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания - 0 метров;  
для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы, - 6 метров;  
для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 метра.

3) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 8 главы 1 Приложения 3 к Закону.

4) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.

5) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 9 главы 1 Приложения 3 к Закону.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов определяется в соответствии с режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

6) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

7) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка, - V.

8) Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:  
минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 10 % от территории земельного участка, но не менее 15 квадратных метров на участок;

Минимальная доля озелененной территории земельных участков, предназначенных для рекреационных целей (коды видов использования 12710, 12720, 12730, 12740), устанавливается в соответствии с таблицей 10.1 статьи 10 главы 1 Приложения 3 к Закону;

Минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не устанавливается.  
При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения.

9) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 главы 1 Приложения 3 к Закону.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков многоквартирных домов (код вида использования 10300) - 1 машино-место на 150 квадратных метров общей площади квартир в объекте капитального строительства, строящемся и(или) реконструируемом на земельном участке.

Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с Законом, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями статьи 11 главы 1 Приложения 3 к Закону и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;  
для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий - в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;



для прочих - на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

10) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 12 главы 1 Приложения 3 к Закону.

11) Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 13 главы 1 Приложения 3 к Закону.

12) Максимальная высота ограждений земельного участка жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 14 главы 1 Приложения 3 к Закону.

13) Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельного участка жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 15 главы 1 Приложения 3 к Закону.

Ограничения по использованию земельного участка и преобразованию историко-градостроительной и природной среды в зонах охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга устанавливаются режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с Приложением 1 к Закону земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, участок ЗРЗ 2-1 (далее ЗРЗ 2).

Режим использования земельного участка в границах зон охраны объектов культурного наследия установлен в Приложении 2 к Закону.

Режим использования земель ЗРЗ 2:

1. На территории ЗРЗ 2 не допускаются:

- а) снос (демонтаж) исторических зданий\*, сооружений, за исключением разборки аварийных конструкций; в случае разборки аварийных конструкций требуется восстановление внешнего облика исторических зданий, сооружений формирующих уличный фронт застройки, которое производится в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- б) изменение внешнего облика исторических зданий, сооружений, за исключением случаев, указанных в пункте 2;
- в) изменение архитектурного решения лицевых фасадов исторических зданий, строений и сооружений, за исключением локальных изменений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

(\*) Исторические здания – здания, сооружения, не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия, относящиеся к различным историческим периодам: в зонах охраны исторически сложившихся центральных районов – построенные до 1917 г. (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны расположенных за границами зон



охраны исторически сложившихся центральных районов – построенные до 1957 г.; деревянные 1-2-этажные здания – построенные до 1917 г.

2. На территории ЗРЗ 2 допускаются:

- а) комплексный ремонт и реконструкция территории при соблюдении следующих требований: формирование уличного фронта застройки, соблюдение высотных ограничений застройки;
- б) проведение реконструкции зданий и сооружений с изменением их габаритов и основных объемно-пространственных характеристик в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия и при соблюдении высотных ограничений:
  - изменение высоты дворовых корпусов;
  - устройство мансард на лицевых и дворовых корпусах, не изменяющих общее архитектурное решение;
  - перекрытие дворовых пространств;
  - локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов и изменение дворовых фасадов зданий и сооружений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- в) строительство новых зданий, строений, сооружений в соответствии с условиями режимов использования земель и заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- г) устройство витрин и дверных проемов, не изменяющих общее архитектурное решение, устройство мансард без изменения внешнего облика исторических зданий (допускается повышение отметки конька на 1 м), локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов на уровне первых этажей; регенерация историко-градостроительной среды на участках утраченной застройки уличного фронта при сохранении характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к режимам использования земель;
- д) строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;
- е) частичное изменение планировочной структуры и модуля кварталов: разделение кварталов, организация проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к режимам использования земель;
- ж) изменение назначения использования территорий исторических промышленных предприятий в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- з) снос (демонтаж), реконструкция диссонирующих объектов и иных объектов, не являющихся историческими зданиями и строениями.

3. На территории ЗРЗ 2 устанавливаются ограничения по высоте в соответствии со схемой приложения 2 к режимам использования земель, в том числе:

- а) формирование уличного фронта застройки с преобладанием горизонтальных линий в силуэте, высотой не более 28 м до карниза и 33 м до конька;
- б) необходимость обеспечения визуального превыпения уличного фронта над внутриквартальной застройкой;
- в) возможны отдельные высотные акценты в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия; допускается увеличение высоты отдельных частей театрально-концертных зданий в соответствии с технологическими требованиями и при условии сохранения панорам исторического центра Санкт-Петербурга, указанных в приложении 1 к режимам использования земель. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.



Особые требования для отдельных территорий в ЗРЗ 2:

1. Набережные Невы: от Большой и Малой Невы, Большой Невки, Обводного канала:

а) соблюдение композиционных принципов застройки набережных, характерных для исторической части, - формирование силуэта застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;

б) высота уличного фронта (на расстоянии 20 м от линии застройки) - не более 25 м, внутриквартальной застройки (на расстоянии 50 м от линии застройки) - не более 30 м.

2. Набережные Малой Невки и Средней Невки:

а) линия застройки - на расстоянии 50 м от берега с организацией зеленой зоны с двухрядными аллеями посадками;

б) высота уличного фронта (на расстоянии 20 м от линии застройки) - не более 25 м, внутриквартальной застройки (на расстоянии 50 м от линии застройки) - не более 30 м.

3. Крестовский, Бычий и Безымянный острова:

а) сохранение существующих зеленых насаждений;

б) применение рассредоточенной застройки высотой не более 18 м до карниза, 23 м до конька, с преобладанием зеленых насаждений, процент зеленых насаждений в квартале - не менее 50%.

4. Петровский остров:

а) сохранение существующих зеленых насаждений;

б) применение рассредоточенной застройки, процент зеленых насаждений в квартале - не менее 50%.

В соответствии с п. 4 статьи 2 Приложения 3 к Закону:

Значения параметров, установленные режимом использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, поглощают значения параметров, установленные градостроительным регламентом.

Более строгие ограничения, относящиеся к одному и тому же параметру (требованию), поглощают более мягкие.

В соответствии с Законом в непосредственной близости от земельного участка расположены следующие элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры (водная система):

р. Ждановка.

Охраняются открытые акватории в пределах береговой линии.

В соответствии с п.5 статьи 1 главы 1 Приложения 3 к Закону:

1. Расположенные в пределах территорий зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного

использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Режимы использования земель не применяются к правоотношениям по строительству и реконструкции объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, выданных до вступления их в силу, а также на основании утвержденной документации по планировке территории в части, не противоречащей настоящим режимам использования земель.

На территорию, в состав которой входит данный земельный участок, постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264 "Об утверждении проекта планировки территории Петровского о-ва, ограниченной береговой линией р. М. Невки, береговой линией р. Ждановки, береговой линией р. М. Невы, в Петроградском районе", утвержден проект планировки территории, согласно которому земельный участок расположен в квартале 2.

Комитетом по градостроительству и архитектуре 29.12.2014 по территории Петровского острова согласована Концепция комплексного градостроительного развития территории «Петровского острова».

Согласно указанной концепции определены места размещения социальных объектов, параметры развития территории кварталов в части функционального назначения и объемов перспективной застройки земельных участков, расположенных в границах квартала.

Решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства от 30.09.2016 №221-3-46634/16.

Пронумеровано и прошито

15 (пятинадцать) листов



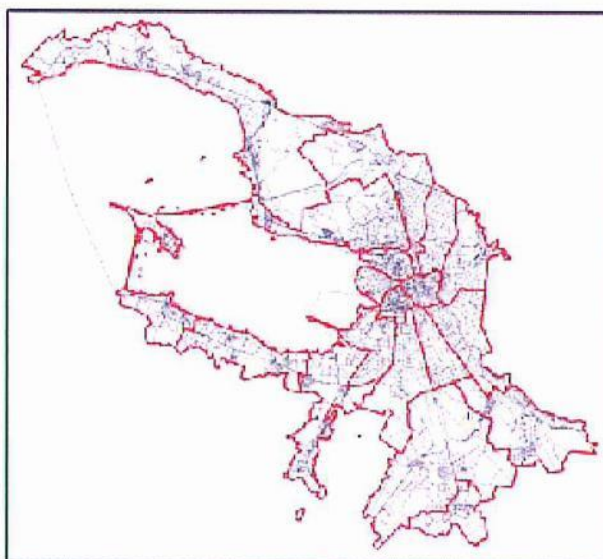
1131

**RU78162000-22774**

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

г. Санкт-Петербург,  
Петровский проспект, дом 9, литера К  
78:07:0003189:43



Санкт-Петербург  
2015



## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**N RU78162000-22774**

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:  
**ООО "Ховард Проект", 191119, Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 32 № - (Вх. канц. № 31475 от 29.04.2015)**

Местонахождение земельного участка:

**г. Санкт-Петербург,**

**Петровский проспект, дом 9, литера К**

Кадастровый номер земельного участка:

**78:07:0003189:43**

Описание местоположения границ земельного участка:

**в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости**

Площадь земельного участка, га:

**2.6717**

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке  
(объекта капитального строительства):

**местоположение проектируемого объекта определяется в границах земельного участка согласно требованиям, установленным градостроительным регламентом с учетом выполнения требований режима использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия**

План подготовлен:

**Комитетом по градостроительству и архитектуре,  
Председатель Комитета - главный архитектор Санкт-Петербурга  
В.А. Григорьев**

М.П.

(дата)



(подпись)

**В.А. Григорьев**

(расшифровка подписи)

Представлен: **Комитетом по градостроительству и архитектуре**

**01.09.2015**

(дата)

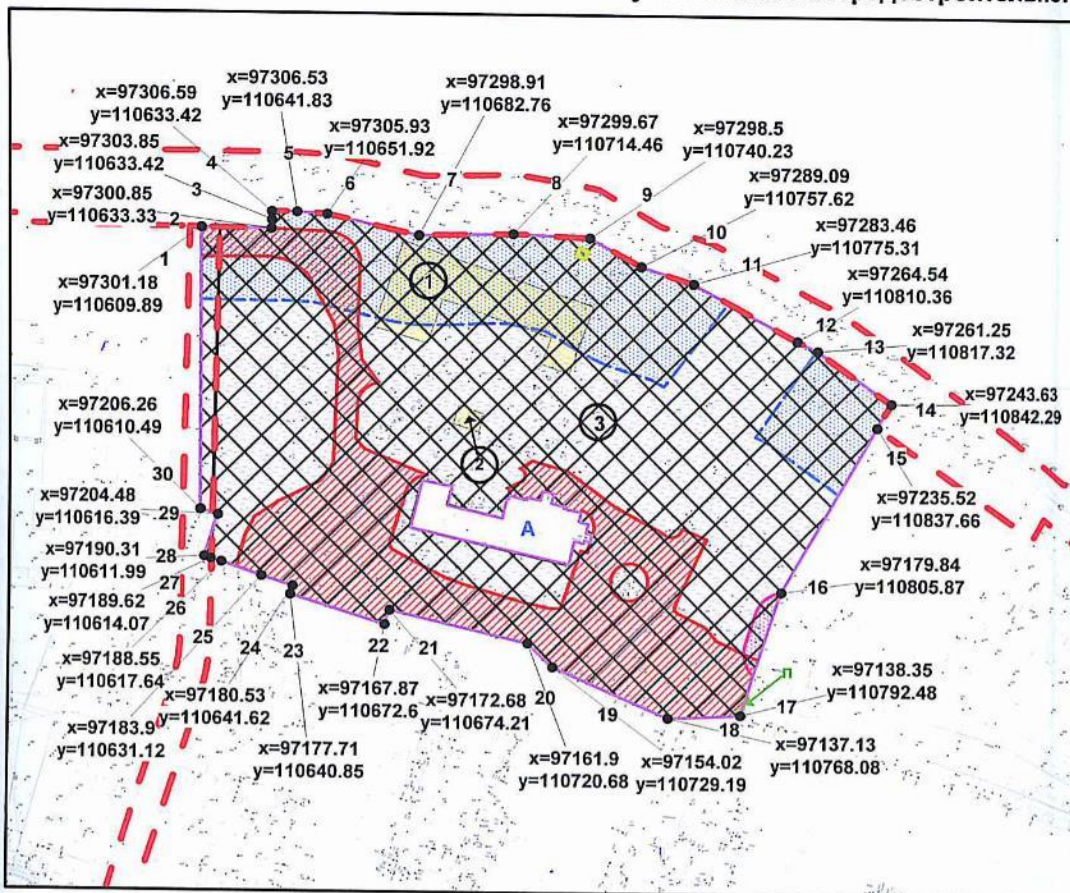
Утвержден:

**Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре:**

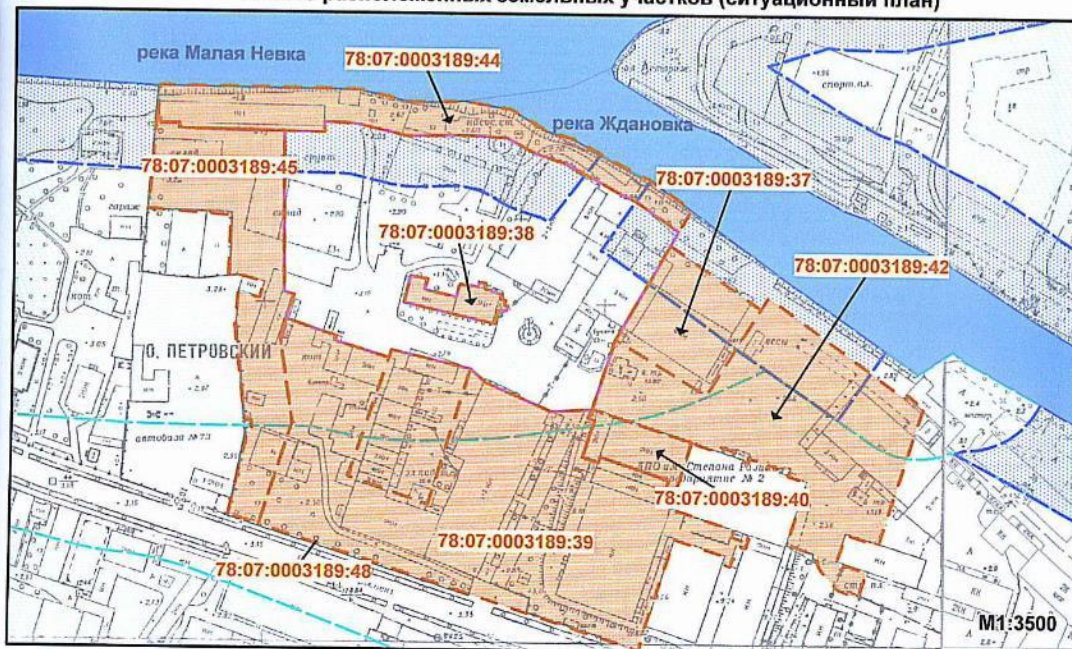
**№ 1431 от 01.09.2015**



1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного



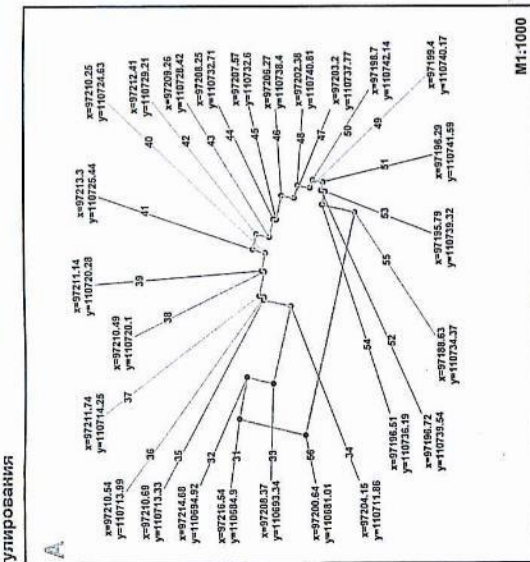
1.1. Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план)





Условные обозначения

- земельный участок 78:07:0003189.43
  - объекты капитального строительства в границах участка
  - места допустимого размещения объектов капитального строительства при условии выполнения требований к отступам от границ, сооружений от границ, земельных участков, прилегающих в разрезе 2.2.4 градостроительного плана земельного участка и с учетом выполнения требований к использованию земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ 2-1 Центральных районов (при условии обеспечения права прохода и проезда или снятия обременения)
  - сооружение в границах участка (Возрастной уезд)
  - красные линии, определенные в составе проекта планировки, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 N 1264
  - право прохода и проезда (\*\*)
  - водохозяйственная зона водного объекта (\*\*)
  - прибрежная защитная полоса водного объекта (\*\*)
  - охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений (\*)
  - охранный зона подземных кабельных линий электропередачи (\*)
- Зоны с особым режимом использования:
- в соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности
  - в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости
- На весь земельный участок распространяются:
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2-1 Центральных районов
  - зона с особыми условиями использования территории в части зон полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла
  - водный объект (река Малая Нева, река Ждановка)



## 2. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Градостроительный регламент земельного участка в границах зон охраны объектов культурного наследия установлен Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" (с изменениями от 26.06.2014), (далее - Закон).

### 2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка

Территориальная зона данного земельного участка (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга"):

ТЗЖДЗ - зона среднетажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.

### ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Код	Вид использования
10300	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
10700	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)(*) (**)
10810	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
10920	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений(*) (**)
10950	Для размещения объектов социального обеспечения(*) (**)
11200	Для размещения религиозных объектов(*) (**)
14512	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей(*)
14513	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов
14521	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта(*)
<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
10450	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб(**)
10510	Для размещения объектов розничной торговли(*) (**)
10600	Для размещения объектов общественного питания(*) (**)
10930	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов(*) (**)
10961	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных(*) (**)
11010	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
11110	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)(*)
11320	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)(**)



11500	Для размещения финансово-кредитных объектов(*) (**)
11600	Для размещения объектов страхования(*) (**)
11700	Для размещения объектов пенсионного обеспечения(*) (**)
11800	Для размещения гостиниц(*) (**)
12010	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)(*) (**)
12400	Для размещения объектов связи(*) (**)
12710	Для размещения садов, скверов, бульваров
14224	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров(*) (**)
<b>Для размещения объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны:</b>	
10820	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования(*) (**)
11020	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи(**)
11130	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)(*) (**)
11310	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения(*) (**)
11312	Для размещения объектов охраны общественного порядка
11400	Для размещения объектов науки(*) (**)
12020	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)(*) (**)
13740	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
<b>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение:</b>	
10413	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
10414	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
10422	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
10433	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
10434	Для размещения канализационных насосных станций
10436	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
10442	Для размещения газораспределительных пунктов
14213	Для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена
11030	Для размещения спортивных клубов

#### УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**Код Вид использования**

**Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:**

10911	Для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению(*)
14211	Для размещения вестибюлей метрополитена(*)
14214	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов(*)
14400	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)(*)



14522	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)(*)
(*)	- объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
(**)	- объекты указанных видов использования относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 5000 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 5000 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования. Указанное требование не относится к стратегическим проектам, признанным таковыми в установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга порядке

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования в порядке, предусмотренным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

#### ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в п. 1 настоящего подраздела, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования

RU78162000-22774

Страница 6

разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящего градостроительного плана. Для всех видов объектов, физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

5. Соответствие применяемого вида использования требованиями, установленными градостроительными регламентами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга в области государственного строительного надзора и экспертизы.

## 2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Назначение объекта капитального строительства

N 03	многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 50 мест и подземной автостоянкой
(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)



минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 3 главы 11 приложения 3 к закону.  
минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с Законом площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими градостроительными регламентами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Кadaстровый номер земельного участка согласно чертежу градостр. плана	1. Длина (метров)	2. Ширина (метров)	3. Полоса отчуждения	4. Охранные зоны	5. Площадь земельного участка, га	6. Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кап. стр-ва (га)
							макс.	мин.	
78:07:0003189:43	-	-	не установлена	- право прохода и проезда; - водоохранная зона водного объекта; - прибрежная защитная полоса водного объекта; - охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений; - охранный зона подземных кабельных линий электропередачи.	2,6717	03	-	-	-



## 2.2. Предельная высота зданий, строений, сооружений - (\*)

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

) - границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, сооружений изображены на Чертеже градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования.

на территории ЗРЗ 2 устанавливаются параметры высоты в соответствии со Схемой высотного регулирования исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга:

) высота уличного фронта до карниза – 28 метров (\*);

) высота уличного фронта до конька крыши – 33 метра (ограничивается углом наклона кровли 0 градусов) (\*);

) высота уличного фронта до карниза – 23 метров (\*);

) высота уличного фронта до конька крыши – 28 метра (ограничивается углом наклона кровли 5 градусов) (\*);

Высота внутриквартальной застройки не должна превышать предельную отметку, установленную для конька здания лицевой застройки.

В том числе:

а) формирование уличного фронта застройки с преобладанием горизонтальных линий в силуэте, высотой не более 28 м до карниза и 33 м до конька;

б) необходимость обеспечения визуального превышения уличного фронта над внутриквартальной застройкой;

в) возможны отдельные высотные акценты в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия; допускается увеличение высоты отдельных частей театральнo-концертных зданий в соответствии с технологическими требованиями и при условии сохранения панорам исторического центра Санкт-Петербурга, указанных в приложении 1 к режимам использования земель. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

В соответствии с особыми требованиями для отдельных территорий в ЗРЗ 2 центральных районов Санкт-Петербурга:

Набережные Малой Невки и Средней Невки:

а) линия застройки – на расстоянии 50 м от берега с организацией зеленой зоны с двухрядными аллеями посадками;

б) высота уличного фронта (на расстояние 20 м от линии застройки) – не более 25 м, внутриквартальной застройки (на расстояние 50 м от линии застройки) – не более 30 м.

## 2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

## 2.2.4. Иные показатели:

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Д) В соответствии с Приложением 3 к Закону на территории земельного участка установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 5  
RU78162000-22774

Страница 9

главы 1 Приложения 3 к Закону.

- а) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков (\*\*):
- б) стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;
- в) стен зданий, строений, сооружений с окнами:
  - а) на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;
  - б) в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;
  - г) стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания - 0 метров; для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы, - 6 метров; для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования - 3 метра;
- 3) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 8 главы 1 Приложения 3 к Закону.
- 4) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.
- 5) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.
- 6) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V.
- 7) Минимальная доля озелененных территорий земельных участков (\*\*), (\*\*\*):
  - минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 10 % от территории земельного участка, но не менее 15 квадратных метров на участок;
  - минимальная доля озелененной территории земельных участков, предназначенных для рекреационных целей (коды видов использования 12710, 12720, 12730, 12740), устанавливается в соответствии с таблицей 10.1 статьи 10 главы 1 Приложения 3 к Закону;
  - минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не устанавливается.
 При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения;
- (\*\*\*) - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.
- 8) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 главы 1 Приложения 3 к Закону (\*\*), (\*\*\*\*);
- Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков многоквартирных домов (код вида использования 10300) - 1



ашино-место на 150 квадратных метров общей площади квартир в объекте капитального строительства, строящемся и (или) реконструируемом на земельном участке.

В границах земельного участка необходимо разместить 100% машино-мест, необходимых для обеспечения планируемого населения.

\*\*\*\*) - нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках).

\*\*) - Требования, установленные настоящими пунктами, не применяются при реконструкции исторических зданий с учетом соблюдения режимов использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и сохранения внешнего облика реконструируемых исторических зданий.

9) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 главы 1 Приложения 3 к Закону.

10) Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 13 главы 1 Приложения 3 к Закону.

11) Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 14 главы 1 Приложения 3 к Закону.

12) Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 15 главы 1 Приложения 3 к Закону.

II) Ограничения по использованию земельного участка и преобразованию историко-градостроительной и природной среды в зонах охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга устанавливаются режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с Приложением 1 к Закону земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, участок ЗРЗ 2-1 (далее ЗРЗ 2).

Режим использования земельного участка в границах зоны охраны объектов культурного наследия установлен в Приложении 2 к Закону.

Режим использования земель ЗРЗ 2:

1. На территории ЗРЗ 2 не допускаются:

а) снос (демонтаж) исторических зданий (\*\*\*\*\*), сооружений, за исключением разборки аварийных конструкций; в случае разборки аварийных конструкций требуется восстановление внешнего облика исторических зданий, сооружений формирующих уличный фронт застройки, которое производится в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;

б) изменение внешнего облика исторических зданий, сооружений, за исключением случаев, указанных в пункте 2;

в) изменение архитектурного решения лицевых фасадов исторических зданий, строений и сооружений, за исключением локальных изменений в соответствии с заключением



государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

\*\*\*\*\*) Исторические здания – здания, сооружения, не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия, относящиеся к различным историческим периодам: в зонах охраны исторически сложившихся центральных районов – построенные до 1917 г. (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны расположенных за границами зон охраны исторически сложившихся центральных районов – построенные до 1957 г.; деревянные 1-2-этажные здания – построенные до 1917 г.

2. На территории ЗРЗ 2 допускаются:

- а) комплексный ремонт и реконструкция территории при соблюдении следующих требований: формирование уличного фронта застройки, соблюдение высотных ограничений застройки;
- б) проведение реконструкции зданий и сооружений с изменением их габаритов и основных объемно-пространственных характеристик в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия и при соблюдении высотных ограничений: изменение высоты дворовых корпусов; устройство мансард на лицевых и дворовых корпусах, не изменяющих общее архитектурное решение; перекрытие дворовых пространств; локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов и изменение дворовых фасадов зданий и сооружений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- в) строительство новых зданий, строений, сооружений в соответствии с условиями режимов использования земель и заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- г) устройство витрин и дверных проемов, не изменяющих общее архитектурное решение, устройство мансард без изменения внешнего облика исторических зданий (допускается повышение отметки конька на 1 м), локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов на уровне первых этажей; регенерация историко-градостроительной среды на участках утраченной застройки уличного фронта при сохранении характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к режимам использования земель;
- д) строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;
- е) частичное изменение планировочной структуры и модуля кварталов: разделение кварталов, организация проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к режимам использования земель;
- ж) изменение назначения использования территорий исторических промышленных предприятий в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- з) снос (демонтаж), реконструкция диссонирующих объектов и иных объектов, не являющихся историческими зданиями и строениями.

3. Особые требования для отдельных территорий в ЗРЗ 2:

3. 1. Набережные Невы: от Большой и Малой Невы, Большой Невки, Обводного канала:

- а) соблюдение композиционных принципов застройки набережных, характерных для исторической части – формирование силуэта застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;



г) высота уличного фронта (на расстояние 20 м от линии застройки) – не более 25 м, внутриквартальной застройки (на расстояние 50 м от линии застройки) – не более 30 м.

3.2. Набережные Малой Невки и Средней Невки:

а) линия застройки – на расстоянии 50 м от берега с организацией зеленой зоны с двухрядными аллеями посадками;

б) высота уличного фронта (на расстояние 20 м от линии застройки) – не более 25 м, внутриквартальной застройки (на расстояние 50 м от линии застройки) – не более 30 м.

3.3. Крестовский, Бычий и Безымянный острова:

а) сохранение существующих зеленых насаждений;

б) применение рассредоточенной застройки высотой не более 18 м до карниза, 23 м до конька, с преобладанием зеленых насаждений, процент зеленых насаждений в квартале – не менее 50 %.

3.4. Петровский остров:

а) сохранение существующих зеленых насаждений;

б) применение рассредоточенной застройки, процент зеленых насаждений в квартале – не менее 50 %.

III) В соответствии с п.4 статьи 2 Приложения 3 к Закону:

Значения параметров, установленные режимом использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, поглощают значения параметров, установленные градостроительным регламентом.

Более строгие ограничения, относящиеся к одному и тому же параметру (требованию), поглощают более мягкие.

IV) В соответствии с п.5 статьи 1 главы 1 Приложения 3 к Закону:

1. Расположенные в пределах территорий зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

V) На территорию, в состав которой входит данный земельный участок, постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264 "Об утверждении проекта планировки территории Петровского о-ва, ограниченной береговой линией р. М. Невки, береговой линией р. Ждановки, береговой линией р. М. Невы, в Петроградском районе", утвержден проект планировки территории.

Согласно проекту планировки территории земельный участок расположен в квартале № 2.

Проектом планировки территории определены следующие параметры застройки, характеристики планируемого развития квартала № 2:

Параметры застройки:

RU78162000-22774

Страница 13

величина отступа от красных линий – 0-6 м.

Характеристики планируемого развития:

в квартала – 2;

Функциональное назначение объектов капитального строительства – коммерческие объекты, связанные с проживанием населения; коммерческие объекты, связанные с проживанием населения; объекты розничной торговли объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания финансово-кредитные объекты многоквартирные жилые дома, гаражи многоэтажные и подземные, объект среднего общего образования, объекты дошкольного образования распределительный пункт с трансформаторной подстанцией электроподстанция, котельные;

Площадь территории, га – 21,2;

На территории квартала предусматривается строительство: объекта дошкольного образования вместимостью не менее 190 мест, объекта среднего общего образования вместимостью не менее 550 мест, многоэтажных и подземных гаражей вместимостью не менее 66000 машиномест.

На территории предусматривается строительство распределительных пунктов с трансформаторными подстанциями: одной - в кварталах 1, 2 и 6; котельных: двух - в кварталах 1, 2 и 3; электроподстанции - в квартале 2.

VI) На территории земельного участка действуют следующие ограничения использования:

- зоны охраны объектов культурного наследия (установлены в соответствии со статьей 55 главы 3 Приложения 3 Закона);
- охранных зон инженерных коммуникаций: строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей;
- зон с особыми условиями использования территории в части зон полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла (установлены в соответствии со статьей 63 главы 3 Приложения 3 Закона);
- водоохраных зон (установлены в соответствии со статьей 65 Федерального закона от 03.06.2006 № 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации").

VII) Информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

1. Электроснабжение:

ОАО «СПб ЭС»,

- технические условия подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям от 26.08.2014 № 240.

2. Водоснабжение и водоотведение:

ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга",

- информационное письмо от 18.09.2014 № 48-27-12658/14-0-1;

3. Теплоснабжение:

ООО «Теплоэнерго»,

- технические условия подключения объекта капитального строительства к тепловым сетям от 03.12.2014 № 03/510.

#### 2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не устанавливается; заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется)

RU78162000-22774

Страница 14



заполнение не требуется

**ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО  
НАСЛЕДИЯ**

**3.1. Объекты капитального строительства:**

№ 01 , нежилое здание  
(насосно-фильтрационная станция)  
(1936 года постройки)  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)  
инвентаризационный или кадастровый номер 78:7:3189:43:70  
технический паспорт объекта подготовлен 15.04.2005  
(дата)

**ГУИОН ПИБ Кронштадтского района**

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или)  
технической инвентаризации объектов капитального строительства)

№ 02 , нежилое здание  
(трансформаторная подстанция)  
(1976 года постройки)  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)  
инвентаризационный или кадастровый номер 78:7:3189:43:72  
технический паспорт объекта подготовлен 07.04.2005  
(дата)

**ГУИОН ПИБ Кронштадтского района**

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или)  
технической инвентаризации объектов капитального строительства)

**3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов  
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской  
Федерации:**

Объектов культурного наследия не имеется

**4. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Отсутствует

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

Пронумеровано

15 (пятидесяти)



ения)

Страница 15





## 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 нахождение: 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, зарегистрированное 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 № 80-368 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 нахождение: 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.)	Коридор	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 особенности
2 комн.: спальня 22,83+17,24 кв.м., кухня-гостиная 35,34 кв.м., с/у 4,89+2,45 кв.м., холл 5,15 кв.м., коридор 6,64 кв.м.	1	1	1	3	94,54	0	94,54	2-5, П-С

Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

2.2.1. Объект строительства, в котором расположена квартира, имеет следующие проектные характеристики:

Назначение - жилое, этажность - 11, общая площадь - 27 185,00 кв. м., материал наружных стен - монолитные ж/б+утеплитель, класс энергоэффективности - В, материал поэтажных перекрытий монолитные ж/б, класс сейсмостойкости - в отношении Объекта строительства осуществление антисейсмических мероприятий не требуется (СП 14.13330.2014 Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81\*).

2.3. Квартира передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки в следующем состоянии: установлена входная металлическая дверь с замком, установлены стеклопакеты, сделан электрический ввод, установлены радиаторы отопления, сделан сантехнический ввод холодной и горячей воды и выпуски со стояков без разводки по Квартире, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок в Квартире выполняется на высоту 0,5 м от уровня пола.

2.4. Окончательная общая площадь Квартиры, указанная в п. 2.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) определяются по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью



Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом изменение размера общей площади Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше размера общей площади, указанного в п.2.2 Договора, не является существенным.

### 3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, в том числе, ему предоставляется доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на ее принадлежность – балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.2.2 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права аренды (собственности) на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета **170 000,00 (Сто семьдесят тысяч рублей 00 копеек)** за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, определенной в п.2.2. Договора и включает в себя стоимость балкона/лоджии.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Квартиру (далее – Цена Договора), определен путем умножения общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора, и составляет **16 071 800,00 (Шестнадцать миллионов семьдесят одна тысяча восемьсот рублей 00 копеек)** и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта строительства (пункт 3.3. Договора).

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п.5.3. Договора.

4.4. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в рублях Российской Федерации в соответствии с п. 5.1. Договора.

4.5. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2

ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1. Закона.

## 5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, в срок до 25 декабря 2017 года (включительно) при условии государственной регистрации договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

5.2. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п. 5.1. Договора) считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. Если в результате проведения замеров Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Квартиры больше либо меньше, более чем на один метр, указанной в п.2.2. Договора общей площади Квартиры, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 4.1. Договора.

5.4. Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в акте приема - передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 6.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

6.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 4, 5 настоящего Договора.

6.1.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.1.3. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

6.1.4. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.3 Договора.

6.1.5. Участник долевого строительства обязан в срок не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

6.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

6.1.7. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.8. Участник долевого строительства обязан, в срок не более **5 (Пяти)** рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику два подлинных экземпляра Договора, а так же иные документы, необходимые для его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу или совместно с Застройщиком в согласованный с ним срок передать указанные документы в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу.

6.1.9. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

### 6.2. Права и обязанности Застройщика:

6.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.



6.2.2. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену 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 ПАО 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:

(Мецлер Д.В.)



Участник

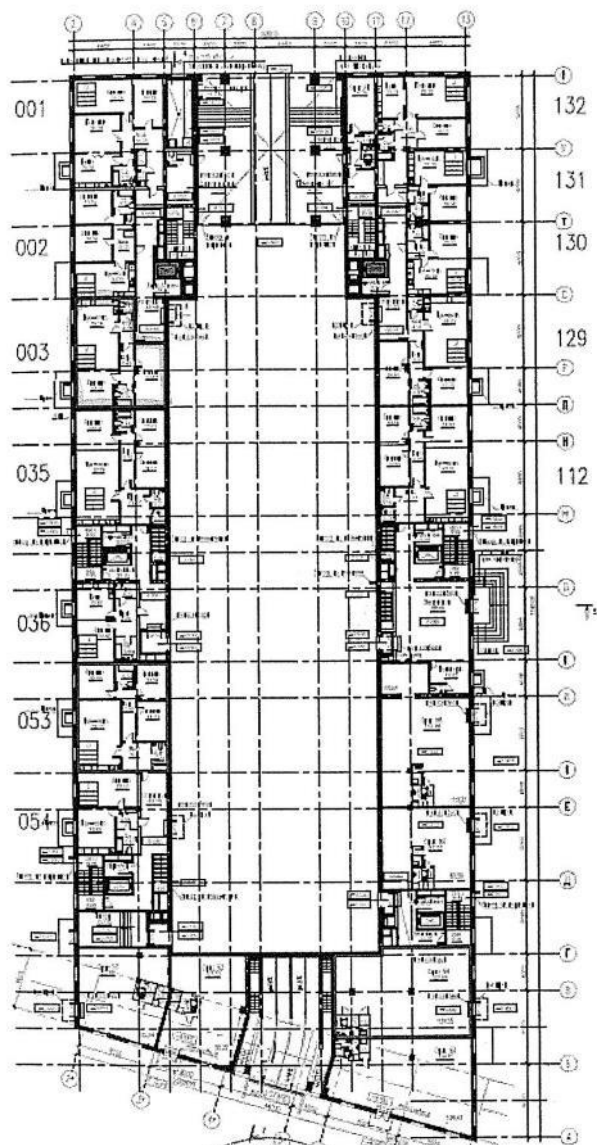
долевого строительства:





ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

**ПЛАН**  
**к Договору № 23963/1217-ПБ1-ТКБ**  
**участия в долевом строительстве**



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:



(Мецлер Д.В.)

Участник  
 долевого строительства:



(Бакунович И.И.)

Л С Р

ГРЕБЕЛЬ ЛИСТ

(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

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 78-001019 от 07.10.2020

**Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А**

**Дата первичного размещения: 15.05.2018**

01 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 некоммерческом обозначении		
1.1 О фирменном наименовании застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад</b>
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: <b>ЛСР. Недвижимость - СЗ</b>
1.2 О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс: <b>190031</b>
	1.2.2	Субъект Российской Федерации: <b>город Санкт-Петербург</b>
	1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации:
	1.2.4	Вид населенного пункта: <b>город</b>
	1.2.5	Наименование населенного пункта: <b>Санкт-Петербург</b>
	1.2.6	Элемент дорожно-уличной сети: <b>улица</b>
	1.2.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: <b>Казанская</b>
	1.2.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 36; Литера: Б</b>
	1.2.9	Тип помещений: <b>Помещение: 29Н (310)</b>
1.3 О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели: <b>пн,вт,ср,чт,пт</b>
	1.3.2	Рабочее время: <b>с 09:00 по 18:00</b>
1.4 О номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	1.4.1	Номер телефона: <b>+7(812)385-61-50</b>

	1.4.2	Адрес электронной почты: <b>Piskalenko.YF@lsrgroup.ru</b>
	1.4.3	Адрес официального сайта: <b>http://lsr-spb.ru</b>
1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика	1.5.1	Фамилия: <b>Константинов</b>
	1.5.2	Имя: <b>Юрий</b>
	1.5.3	Отчество (при наличии): <b>Викторович</b>
	1.5.4	Наименование должности: <b>Руководитель</b>
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика:
02 О государственной регистрации застройщика		
2.1 О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Индивидуальный номер налогоплательщика: <b>7826090547</b>
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: <b>1027810227884</b>
	2.1.3	Год регистрации: <b>2001 г.</b>
03 Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества (при наличии) физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах (с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), которые в конечном счете косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика и о физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.1 Об учредителе — юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма: <b>Публичное акционерное общество</b>
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: <b>Группа ЛСР</b>
	3.1.3	Индивидуальный номер налогоплательщика: <b>7838360491</b>
	3.1.4	% голосов в органе управления: <b>99,9985 %</b>
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:
3.4 О бенефициарном владельце, который косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика	3.4.1	Фамилия: <b>Молчанов</b>
	3.4.2	Имя: <b>Андрей</b>
	3.4.3	Отчество (при наличии): <b>Юрьевич</b>
	3.4.4	Гражданство: <b>Российская Федерация</b>
	3.4.5	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика: <b>53,078 %</b>
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): <b>012-232-332 74</b>
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): <b>780100027119</b>
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которым лицо является бенефициарным владельцем: <b>Физическое лицо, которое в конечном счете косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика (бенефициарный владелец)</b>
3.5 О физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.5.1 О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.1.1	Фамилия: <b>XXXX</b>
	3.5.1.2	Имя: <b>XXXX</b>
	3.5.1.3	Отчество (при наличии): <b>XXXX</b>
	3.5.1.4	Гражданство: <b>XXXX</b>
	3.5.1.5	Место жительства: <b>XXXX</b>
	3.5.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>2</b>
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>7703027979</b>
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1037739173515</b>
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>8</b>
04 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию		
4.1 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом. 2 этап строительства. Гараж</b>
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>г Санкт-Петербург</b>
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г</b>
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Санкт-Петербург</b>
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: <b>ул</b>
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: <b>Маршала Казакова</b>
	4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 82; Корпус: 3; Строение: 1</b>
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: <b>ЖК "Южная Акватория"</b>
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>3 квартал 2017 г.</b>
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: <b>30.08.2017</b>
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>78-08-38-2017</b>
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: <b>Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга</b>
4.1 (2) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянка (гараж): 2-й этап строительства – автостоянка (гараж)</b>
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>г Санкт-Петербург</b>
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:

	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: <b>аллея</b>
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: <b>Евгения Шварца</b>
	4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 13; Корпус: 1; Строение: 1</b>
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>4 квартал 2019 г.</b>
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: <b>24.12.2019</b>
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>78-07-64-2019</b>
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: <b>СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА</b>
4.1 (80) 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: <b>многоквартирные дома, многэтажный гараж (автостоянка). VII, VIII этапы строительства: VII этап строительства - корпус 43.1, VII этап строительства - корпус 43.2,</b>
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>г Санкт-Петербург</b>
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г</b>
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Санкт-Петербург</b>
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: <b>аллея</b>
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: <b>Евгения Шварца</b>
	4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 11; Строение: 1</b>
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>4 квартал 2019 г.</b>
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: <b>24.12.2019</b>
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>78-07-64-2019</b>
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: <b>СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА</b>
05 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства		
5.1 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	5.1.1	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы: <b>Объединение строителей Санкт-Петербурга</b>
	5.1.2	Индивидуальный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик: <b>7838029642</b>
	5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства: <b>С-003-78-0109-78-260117</b>
	5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам: <b>26.01.2017</b>
	5.1.5	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик: <b>Ассоциация (союз)</b>
06 О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату		
6.1 О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	6.1.1	Последняя отчетная дата: <b>30.06.2020</b>
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: <b>4 515 747,00 тыс. руб.</b>
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: <b>30 977 572,00 тыс. руб.</b>
	6.1.3	Расшифровка размера задолженности:
	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: <b>25 615 855,00 тыс. руб.</b>
	6.1.4	Расшифровка размера задолженности:
07 Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»		
7.1 О соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»	7.1.1	Размер уставного (складочного) капитала застройщика установленным требованиям: <b>Соответствует</b>

	7.1.2	Процедуры ликвидации юридического лица - застройщика: <b>Не проводятся</b>
	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: <b>Отсутствует</b>
	7.1.4	Решение арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица - застройщика: <b>Отсутствует</b>
	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: <b>Отсутствует</b>
	7.1.6	В реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений: <b>Отсутствует</b>
	7.1.7	В реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица): <b>Отсутствует</b>
	7.1.8	Недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах; за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица - застройщика: <b>Отсутствует</b>
	7.1.9	Заявление об обжаловании указанных в п. 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке:
	7.1.10	Решение по указанному в п. 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
	7.1.11	Судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика: <b>Отсутствует</b>
	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: <b>Не применялись</b>
08 Иная, не противоречащая законодательству информация о застройщике		
8.1 Информация о застройщике	8.1.1	Информация о застройщике:
09 О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений		
9.1 О количестве объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация: <b>1</b>
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов капитального строительства в пределах одного разрешения на строительство: <b>-</b>
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: <b>многоквартирный дом</b>
	9.2.2	Субъект Российской Федерации: <b>г Санкт-Петербург</b>
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации: <b>-</b>
	9.2.4	Вид населенного пункта: <b>г</b>
	9.2.5	Наименование населенного пункта: <b>Санкт-Петербург</b>
	9.2.6	Округ в населенном пункте:
	9.2.7	Район в населенном пункте:
	9.2.8	Вид обозначения улицы: <b>проспект</b>
	9.2.9	Наименование улицы: <b>Петровский</b>
	9.2.10	Дом: <b>11</b>
	9.2.11	Литера: <b>А</b>
	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: <b>Жилое</b>



	9.2.18	Минимальное кол-во этажей: <b>10</b>
	9.2.19	Максимальное кол-во этажей: <b>11</b>
	9.2.20	Общая площадь объекта: <b>39 099,94 м2</b>
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта: <b>Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Монолитный железобетон)</b>
	9.2.22	Материал перекрытий: <b>Монолитные железобетонные</b>
	9.2.23	Класс энергоэффективности: <b>B</b>
	9.2.24	Сейсмостойкость: <b>5 и менее баллов</b>
9.3 О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: <b>30905,00 м2</b>
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: <b>8 194,94 м2</b>
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: <b>39099,94 м2</b>

### Объект №1

10 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом		
10.1 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	10.1.1	Вид договора:
	10.1.2	Номер договора:
	10.1.3	Дата заключения договора:
	10.1.4	Даты внесения изменений в договор:
10.2 О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы: <b>«МегаМейд Изыскания»</b>
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: <b>7806530133</b>
10.2 (2) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы: <b>«Институт архитектурно-строительного проектирования, геотехники и реконструкции»</b>
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: <b>7839339252</b>
10.2 (3) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы: <b>«Строй-Эксперт»</b>
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:



286

10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов: <b>Нева Хаус</b>
11 О разрешении на строительство		
11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: <b>78-013-0360.1-2016</b>
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>13.01.2017</b>
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>26.12.2021</b>
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство : <b>Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга</b>
11.1 (2) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: <b>78-013-0360-2016</b>
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>26.12.2016</b>
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>26.12.2021</b>
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство : <b>Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга</b>
12 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка		
12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание)	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: <b>право собственности</b>
	12.1.2	Вид договора: <b>Договор купли-продажи земельного участка</b>
	12.1.3	Номер договора, определяющего права застройщика на земельный участок: <b>1</b>
	12.1.4	Дата подписания договора, определяющего права застройщика на земельный участок: <b>01.10.2016</b>
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок:
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок:
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор:
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
	12.1.9	Номер правового акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.10	Дата правового акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности:
12.2 О собственнике земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка: <b>застройщик</b>
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка:
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно - правовой формы:
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:
	12.2.5	Имя собственника земельного участка:
	12.2.6	Отчество собственника земельного участка (при наличии):
	12.2.7	Индивидуальный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:
	12.2.8	Форма собственности земельного участка:
	12.2.9	Наименование органа уполномоченного на распоряжение земельного участка:
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: <b>78:07:0003189:1</b>
	12.3.2	Площадь земельного участка: <b>10282,00 м²</b>
13 О планируемых элементах благоустройства территории		
13.1 Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров: <b>Проектом предусмотрены проезды с покрытием из асфальтобетона, тротуары – выполнены из тротуарной плитки. Тротуары с возможностью проезда автотранспорта с покрытием из бетонной плитки.</b>
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино - мест): <b>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.</b>
	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): <b>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.</b>
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых отходов (расположение относительно объекта строительства): <b>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.</b>
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению: <b>Территория благоустраивается путем устройства газонов.</b>
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: <b>Для доступа маломобильных групп населения на первый этаж предусмотрены пандусы. Для удобства передвижения маломобильных групп населения запроектированы участки с понижением бортового камня между тротуарами и проезжими частями дорог. Наружные входы в жилую часть корпуса 1 и 2 предусматриваются с отметки земли внутреннего двора и оборудованы тамбурами и козырьками, для доступа МГН устанавливается наружный подъемник с наклонным перемещением платформы, грузоподъемностью не менее 220 кг. Для доступа МГН во внутреннюю дворовую часть корпуса 1 и 2 устанавливается наружный подъемник с наклонным перемещением платформы, грузоподъемностью не менее 220 кг.</b>



	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): <b>Предусмотрено наружное освещение в соответствии с ТУ, выданными СПб ГУП «Ленсвет»: №06-00/03333 от 25.05.2017г. Срок действия до 25.05.2018г.</b>
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства: -
14. О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи		
14.1 О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>холодное водоснабжение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Государственное унитарное предприятие субъектов Российской Федерации</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Водоканал Санкт-Петербурга»</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7830000426</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>23.08.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>48-27-15766/16-1-1-ВС</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>30.07.2019</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>4723044,4 руб.</b>
14.1 (2) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>бытовое или общесплавное водоотведение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Государственное унитарное предприятие субъектов Российской Федерации</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Водоканал Санкт-Петербурга»</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7830000426</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>23.08.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>48-27-15766/16-1-1-ВО</b>

	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>30.07.2019</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>36345274,4 руб.</b>
14.1 (3) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>теплоснабжение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Петербургтеплоэнерго»</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7838024362</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>21.04.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>02/17-28-УП</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>30.08.2019</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>6 618 810,29 руб.</b>
14.1 (4) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>теплоснабжение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Петербургтеплоэнерго»</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7838024362</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>21.04.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>02/17-29-УП</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>30.08.2019</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>5 357 705,24 руб.</b>

14.1 (5) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>теплоснабжение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Петербургтеплоэнерго»</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7838024362</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>21.04.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>02/17-30-УП</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>30.08.2019</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>6 618 810,29 руб.</b>
14.1 (6) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>теплоснабжение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Петербургтеплоэнерго»</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7838024362</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>21.04.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>02/17-31-УП</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>30.08.2019</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>3 180 639,68 руб.</b>
14.1 (7) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>электроснабжение</b>

	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Публичное акционерное общество</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>Энергетики и электрофикации "Ленэнерго"</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7803002209</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>04.12.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>ОД-СПб-26895-17/31275-017</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>04.12.2019</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>36 965 611,45 руб.</b>
14.2 О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>проводная телефонная связь</b>
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Публичное акционерное общество</b>
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: <b>«Ростелеком»</b>
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>7707049388</b>
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>проводное телевизионное вещание</b>
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Публичное акционерное общество</b>
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: <b>«Ростелеком»</b>
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>7707049388</b>
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>проводное радиовещание</b>
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Публичное акционерное общество</b>
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: <b>«Ростелеком»</b>



	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>7707049388</b>			
14.2 (4) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>передача данных и доступа в интернет</b>			
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Публичное акционерное общество</b>			
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: <b>«Ростелеком»</b>			
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>7707049388</b>			
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: <b>212</b>			
	15.1.2	Количество нежилых помещений: <b>8</b>			
	15.1.2.1	В том числе машино-мест: <b>0</b>			
	15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: <b>8</b>			
15.2 Об основных характеристиках жилых помещений	15.2.1				
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, м2	Количество комнат
1 (корпус 1)	Квартира	1	1	309.88	3
2 (корпус 1)	Квартира	1	1	73.08	2
3 П (корпус 1)	Квартира	1	1	94.54	2
4 П (корпус 1)	Квартира	2	1	147.64	3
5 П (корпус 1)	Квартира	2	1	72.83	2
6 (корпус 1)	Квартира	2	1	109.53	3
7 (корпус 1)	Квартира	3	1	122.41	3
8 П (корпус 1)	Квартира	3	1	185.37	4
9 (корпус 1)	Квартира	3	1	80.48	2
10 (корпус 1)	Квартира	3	1	117.19	3
11 П (корпус 1)	Квартира	4	1	122.17	3
12 (корпус 1)	Квартира	4	1	184.86	4
13 (корпус 1)	Квартира	4	1	80.34	2
14 (корпус 1)	Квартира	4	1	117.03	3
15 (корпус 1)	Квартира	5	1	119.43	3
16 (корпус 1)	Квартира	5	1	180.1	4
17 (корпус 1)	Квартира	5	1	75.7	2
18 (корпус 1)	Квартира	5	1	112.62	3
19 (корпус 1)	Квартира	6	1	119.13	3
20 (корпус 1)	Квартира	6	1	180.14	4
21 (корпус 1)	Квартира	6	1	75.77	2
22 П (корпус 1)	Квартира	6	1	112.43	3
23 (корпус 1)	Квартира	7	1	118.85	3
24 (корпус 1)	Квартира	7	1	179.96	4
25 (корпус 1)	Квартира	7	1	75.63	2
26 (корпус 1)	Квартира	7	1	112.26	3
27 (корпус 1)	Квартира	8	1	118.65	3
28 (корпус 1)	Квартира	8	1	179.72	4
29 (корпус 1)	Квартира	8	1	75.5	2
30 (корпус 1)	Квартира	8	1	112.04	3
31 (корпус 1)	Квартира	9	1	118.5	3
32 (корпус 1)	Квартира	9	1	200.8	5
33 (корпус 1)	Квартира	9	4	163.4	3
34 (корпус 1)	Квартира	9	1	149.12	4
35 (корпус 1)	Квартира	1	2	116.19	3
36 (корпус 1)	Квартира	1	2	54.48	1
37 (корпус 1)	Квартира	2	2	116.54	3
38 (корпус 1)	Квартира	2	2	80.63	3
39 (корпус 1)	Квартира	3	2	123.6	3
40 П (корпус 1)	Квартира	3	2	88.13	3
41 (корпус 1)	Квартира	4	2	123.43	3
42 (корпус 1)	Квартира	4	2	88.13	3
43 П (корпус 1)	Квартира	5	2	119.48	3
44 (корпус 1)	Квартира	5	2	83.55	3
45 (корпус 1)	Квартира	6	2	118.83	3
46 (корпус 1)	Квартира	6	2	144.21	3
47 (корпус 1)	Квартира	7	2	118.69	3
48 (корпус 1)	Квартира	7	2	144.02	3
49 (корпус 1)	Квартира	8	2	118.46	3
50 П (корпус 1)	Квартира	8	2	143.8	3
51 П (корпус 1)	Квартира	9	2	111.64	3
52 (корпус 1)	Квартира	9	2	113.15	3
53 П (корпус 1)	Квартира	1	3	109.59	3
54 (корпус 1)	Квартира	1	3	750	1
55 П (корпус 1)	Квартира	2	3	120.86	3
56 (корпус 1)	Квартира	2	3	54.6	1
57 П (корпус 1)	Квартира	2	3	121.41	4
58 (корпус 1)	Квартира	2	3	113.64	3

59 (корпус 1)	Квартира	3	3	127.89	3
60 П (корпус 1)	Квартира	3	3	62.28	1
61 (корпус 1)	Квартира	3	3	750	4
62 (корпус 1)	Квартира	3	3	750	3
63 (корпус 1)	Квартира	4	3	127.72	3
64 (корпус 1)	Квартира	4	3	62.16	1
65 (корпус 1)	Квартира	4	3	750	4
66 П (корпус 1)	Квартира	4	3	112.95	3
67 (корпус 1)	Квартира	5	3	123.22	3
68 П (корпус 1)	Квартира	5	3	57.78	1
69 (корпус 1)	Квартира	5	3	125.25	4
70 (корпус 1)	Квартира	5	3	750	3
71 (корпус 1)	Квартира	6	3	141.22	4
72 П (корпус 1)	Квартира	6	3	124.98	4
73 (корпус 1)	Квартира	6	3	109.45	3
74 П (корпус 1)	Квартира	7	3	140.26	4
75 (корпус 1)	Квартира	7	3	124.78	4
76 (корпус 1)	Квартира	7	3	109.24	3
77 (корпус 1)	Квартира	8	3	140.13	4
78 (корпус 1)	Квартира	8	3	124.63	4
79 (корпус 1)	Квартира	8	3	109.08	3
80 (корпус 1)	Квартира	9	3	150.28	4
81 (корпус 1)	Квартира	9	3	175.14	4
82 П (корпус 1)	Квартира	2	4	126.79	3
83 (корпус 1)	Квартира	2	4	750	4
84 (корпус 1)	Квартира	2	4	54.65	1
85 (корпус 1)	Квартира	2	4	54.97	1
86 (корпус 1)	Квартира	2	4	121.15	3
87 (корпус 1)	Квартира	3	4	126.3	3
88 П (корпус 1)	Квартира	3	4	153.36	4
89 (корпус 1)	Квартира	3	4	54.39	1
90 (корпус 1)	Квартира	3	4	62.69	1
91 (корпус 1)	Квартира	3	4	128.17	3
92 (корпус 1)	Квартира	4	4	126.15	3
93 (корпус 1)	Квартира	4	4	750	4
94 (корпус 1)	Квартира	4	4	54.27	1
95 П (корпус 1)	Квартира	4	4	62.57	1
96 (корпус 1)	Квартира	4	4	128.02	3
97 П (корпус 1)	Квартира	5	4	154.83	4
98 (корпус 1)	Квартира	5	4	176.37	4
99 (корпус 1)	Квартира	5	4	58.14	1
100 П (корпус 1)	Квартира	5	4	123.64	3
101 (корпус 1)	Квартира	6	4	154.53	4
102 П (корпус 1)	Квартира	6	4	176.48	4
103 (корпус 1)	Квартира	6	4	158.26	3
104 (корпус 1)	Квартира	7	4	154.11	4
105 (корпус 1)	Квартира	7	4	176.24	4
106 (корпус 1)	Квартира	7	4	157.87	3
107 (корпус 1)	Квартира	8	4	154.09	4
108 (корпус 1)	Квартира	8	4	175.9	4
109 (корпус 1)	Квартира	8	4	158.07	3
110 (корпус 1)	Квартира	9	4	164.73	5
111 (корпус 1)	Квартира	9	4	189.49	4
112 (корпус 1)	Квартира	1	5	118.11	3
113 (корпус 1)	Квартира	2	5	116.25	3
114 (корпус 1)	Квартира	2	5	117.85	3
115 П (корпус 1)	Квартира	3	5	123.77	3
116 П (корпус 1)	Квартира	3	5	125.49	3
117 П (корпус 1)	Квартира	4	5	123.73	3
118 (корпус 1)	Квартира	4	5	125.33	3
119 (корпус 1)	Квартира	5	5	119	3
120 (корпус 1)	Квартира	5	5	120.89	3
121 П (корпус 1)	Квартира	6	5	163.2	4
122 (корпус 1)	Квартира	6	5	120.73	3
123 (корпус 1)	Квартира	7	5	162.96	4
124 П (корпус 1)	Квартира	7	5	120.6	3
125 (корпус 1)	Квартира	8	5	162.85	4
126 (корпус 1)	Квартира	8	5	120.32	3
127 (корпус 1)	Квартира	9	5	111.91	3
128 (корпус 1)	Квартира	9	5	113.54	3
129 (корпус 1)	Квартира	1	6	94.49	2
130 (корпус 1)	Квартира	1	6	48.32	1
131 (корпус 1)	Квартира	1	6	47.31	1
132 (корпус 1)	Квартира	1	6	85.33	2
133 (корпус 1)	Квартира	2	6	109.75	3
134 (корпус 1)	Квартира	2	6	48.14	1
135 П (корпус 1)	Квартира	2	6	47.57	1
136 (корпус 1)	Квартира	2	6	122.97	2
137 (корпус 1)	Квартира	3	6	117.2	3
138 (корпус 1)	Квартира	3	6	80.92	1
139 (корпус 1)	Квартира	3	6	147.18	4
140 П (корпус 1)	Квартира	3	6	111.55	2
141 (корпус 1)	Квартира	4	6	117.04	3
142 (корпус 1)	Квартира	4	6	80.64	1
143 (корпус 1)	Квартира	4	6	146.78	4
144 (корпус 1)	Квартира	4	6	111.34	2

145 П (корпус 1)	Квартира	5	6	112.59	3
146 (корпус 1)	Квартира	5	6	76.29	1
147 (корпус 1)	Квартира	5	6	142.48	4
148 (корпус 1)	Квартира	5	6	107.06	3
149 (корпус 1)	Квартира	6	6	112.41	3
150 (корпус 1)	Квартира	6	6	75.49	2
151 П (корпус 1)	Квартира	6	6	143.5	3
152 (корпус 1)	Квартира	6	6	106.72	3
153 (корпус 1)	Квартира	7	6	112.27	3
154 (корпус 1)	Квартира	7	6	75.38	2
155 (корпус 1)	Квартира	7	6	143.37	3
156 П (корпус 1)	Квартира	7	6	106.49	3
157 П (корпус 1)	Квартира	8	6	112.06	3
158 (корпус 1)	Квартира	8	6	75.16	2
159 (корпус 1)	Квартира	8	6	143.25	3
160 (корпус 1)	Квартира	8	6	106.37	3
161 (корпус 1)	Квартира	9	6	105.84	3
162 П (корпус 1)	Квартира	9	6	68.64	2
163 (корпус 1)	Квартира	9	6	136.9	3
164 (корпус 1)	Квартира	9	6	106.64	3
1 (корпус 2)	Квартира	1	1	122.1	2
2 (корпус 2)	Квартира	1	1	87.71	2
3 П (корпус 2)	Квартира	1	1	203.8	4
4 (корпус 2)	Квартира	1	1	750	4
5 (корпус 2)	Квартира	1	1	87.71	2
6 (корпус 2)	Квартира	1	1	90.66	2
7 П (корпус 2)	Квартира	2	1	121.46	3
8 (корпус 2)	Квартира	2	1	87.37	2
9 (корпус 2)	Квартира	2	1	203.45	4
10 П (корпус 2)	Квартира	2	1	203.45	4
11 П (корпус 2)	Квартира	2	1	87.37	2
12 (корпус 2)	Квартира	2	1	121.46	3
13 (корпус 2)	Квартира	3	1	121.28	3
14 (корпус 2)	Квартира	3	1	87.17	2
15 (корпус 2)	Квартира	3	1	203.24	4
16 (корпус 2)	Квартира	3	1	203.24	4
17 (корпус 2)	Квартира	3	1	87.17	2
18 П (корпус 2)	Квартира	3	1	121.28	3
19 (корпус 2)	Квартира	4	1	121.07	3
20 П (корпус 2)	Квартира	4	1	86.98	2
21 П (корпус 2)	Квартира	4	1	203.01	4
22 (корпус 2)	Квартира	4	1	203.01	4
23 (корпус 2)	Квартира	4	1	86.98	2
24 (корпус 2)	Квартира	4	1	121.07	3
25 П (корпус 2)	Квартира	5	1	118.36	3
26 (корпус 2)	Квартира	5	1	86.78	2
27 (корпус 2)	Квартира	5	1	199.76	4
28 (корпус 2)	Квартира	5	1	199.76	4
29 П (корпус 2)	Квартира	5	1	86.78	2
30 (корпус 2)	Квартира	5	1	118.36	3
31 (корпус 2)	Квартира	6	1	118.16	3
32 (корпус 2)	Квартира	6	1	86.59	2
33 (корпус 2)	Квартира	6	1	199.54	4
34 (корпус 2)	Квартира	6	1	199.54	4
35 (корпус 2)	Квартира	6	1	86.59	2
36 (корпус 2)	Квартира	6	1	118.16	3
37 (корпус 2)	Квартира	7	1	118.04	3
38 П (корпус 2)	Квартира	7	1	86.4	2
39 (корпус 2)	Квартира	7	1	199.32	4
40 (корпус 2)	Квартира	7	1	199.32	4
41 (корпус 2)	Квартира	7	1	86.4	2
42 (корпус 2)	Квартира	7	1	118.04	3
43 П (корпус 2)	Квартира	8	1	117.83	3
44 (корпус 2)	Квартира	8	1	86.2	2
45 (корпус 2)	Квартира	8	1	199.1	4
46 (корпус 2)	Квартира	8	1	199.1	4
47 (корпус 2)	Квартира	8	1	86.2	2
48 (корпус 2)	Квартира	8	1	117.83	3
15.3 Об основных характеристиках нежилых помещений		15.3.1			
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Площадь, м2	Площадь частей нежилого помещения
1-н	Нежилое помещение	1	3	92.88	Наименование помещения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
2-н	Нежилое помещение	1	3	97.35	Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
3-н	Нежилое помещение	1	4	134.81	Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
4-н	Нежилое помещение	1	4	142.89	Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
5-н	Нежилое помещение	1	4	87.17	Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения



6-н	Нежилое помещение	1	4	137.16	Помещение без функционального назначения	4.66
					Помещение без функционального назначения	112.81
					Помещение без функционального назначения	2.12
					Помещение без функционального назначения	17.57
7-н	Нежилое помещение	1	6	18.24	Помещение без функционального назначения	4.66
8	помещение хранения автомобилей	подвал	-	7484.44	подземная автостоянка	18.24
						7484.44
16 О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)						
16.1 Перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади						
16.1.1						
№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения		Назначение помещения	Площадь, м2	
1	Помещение охраны	Подвал		Техническое	29.24	
2	Санузел	Подвал		Техническое	3.67	
3	Помещение для хранения люминисцентных ламп	Подвал		Техническое	15.85	
4	Помещение уборочного инвентаря	Подвал		Техническое	3.67	
5	Лифтовой холл	Подвал		Общественное	5.79	
6	Тамбур-шлюз	Подвал		Общественное	6.94	
7	Лифтовой холл	Подвал		Общественное	5.78	
8	Тамбур-шлюз	Подвал		Общественное	6.94	
9	Лифтовой холл	Подвал		Общественное	5.24	
10	Тамбур-шлюз	Подвал		Общественное	3.24	
11	Лифтовой холл	Подвал		Общественное	11.35	
12	Тамбур-шлюз	Подвал		Общественное	7.11	
13	Лифтовой холл	Подвал		Общественное	6.89	
14	Тамбур-шлюз	Подвал		Общественное	4.6	
15	Лифтовой холл	Подвал		Общественное	6.95	
16	Тамбур-шлюз	Подвал		Общественное	4.72	
17	Лифтовой холл	Подвал		Общественное	6.86	
18	Тамбур-шлюз	Подвал		Общественное	12	
19	Лифтовой холл	Подвал		Общественное	6.95	
20	Тамбур-шлюз	Подвал		Общественное	4.27	
21	Лестница	Подвал		Общественное	8.76	
22	Лестница	Подвал		Общественное	8.76	
23	Лестница	Подвал		Общественное	11.29	
24	Лестница	Подвал		Общественное	11.32	
25	Лестница	Подвал		Общественное	17.67	
26	Лестница	Подвал		Общественное	17.67	
27	Лестница	Подвал		Общественное	11.32	
28	Лестница	Подвал		Общественное	15.9	
29	Лестница	Подвал		Общественное	18.12	
30	Лестница	Подвал		Общественное	18.12	
31	Помещение насосной АУВПП	Подвал		Техническое	70.07	
32	Помещение ВУ с хол.-пит.насосной и водоочистки	Подвал		Техническое	75	
33	Помещение ИТП	Подвал		Техническое	52.14	
34	Помещение ИТП	Подвал		Техническое	42.9	
35	Помещение ИТП	Подвал		Техническое	40.27	
36	Помещение ИТП	Подвал		Техническое	38.89	
37	Помещение ИТП	Подвал		Техническое	40.1	
38	Неотапливаемый коридор	Подвал		Техническое	21.78	
39	Неотапливаемый коридор	Подвал		Техническое	4.08	
40	Венткамера подпора воздуха	Подвал		Техническое	3.55	
41	Венткамера подпора воздуха	Подвал		Техническое	3.49	
42	Венткамера подпора воздуха	Подвал		Техническое	3.52	
43	Венткамера подпора воздуха	Подвал		Техническое	3.64	
44	Лестница	Технический этаж, корпус 1		Общественное	14.69	
45	Лестница	Технический этаж, корпус 1		Общественное	4.94	
46	Лестница	Технический этаж, корпус 1		Общественное	7.57	
47	Лестница	Технический этаж, корпус 1		Общественное	7.57	
48	Лестница	Технический этаж, корпус 1		Общественное	7.58	
49	Лестница	Технический этаж, корпус 1		Общественное	15.9	
50	Лестница	Технический этаж, корпус 1		Общественное	15.9	
51	Лестница	Технический этаж, корпус 1		Общественное	17.67	
52	Лестница	Технический этаж, корпус 1		Общественное	15.9	
53	Лестница	Технический этаж, корпус 1		Общественное	15.9	
54	Технический этаж	Технический этаж, корпус 1		Техническое	372.46	
55	Технический этаж	Технический этаж, корпус 1		Техническое	229.24	
56	Технический этаж	Технический этаж, корпус 1		Техническое	224.12	
57	Технический этаж	Технический этаж, корпус 1		Техническое	389.3	
58	Технический этаж	Технический этаж, корпус 1		Техническое	211.29	
59	ГРЩ №2	Технический этаж, корпус 1		Техническое	23.65	
60	ГРЩ №1	Технический этаж, корпус 1		Техническое	19.63	
61	Тамбур	1 этаж, корпус 1		Общественное	27.04	
62	Вестибюль	1 этаж, корпус 1		Общественное	22.95	
63	Лестница	1 этаж, корпус 1		Общественное	11.67	
64	Лестница	1 этаж, корпус 1		Общественное	3.82	
65	Лестница	1 этаж, корпус 1		Общественное	6	
66	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 1		Общественное	5.1	
67	Тамбур	1 этаж, корпус 1		Общественное	13.04	
68	Коридор	1 этаж, корпус 1		Общественное	10.68	
69	Тамбур	1 этаж, корпус 1		Общественное	4.72	
70	Вестибюль	1 этаж, корпус 1		Общественное	33.99	
71	Лестница	1 этаж, корпус 1		Общественное	11.67	
72	Лестница	1 этаж, корпус 1		Общественное	3.82	
73	Лестница	1 этаж, корпус 1		Общественное	6	



74	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 1	Общественное	5.1
75	Тамбур	1 этаж, корпус 1	Общественное	7.86
76	Коридор	1 этаж, корпус 1	Общественное	5.34
77	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 1	Общественное	5.33
78	Вестибюль	1 этаж, корпус 1	Общественное	27.25
79	Лестница	1 этаж, корпус 1	Общественное	6.11
80	Лестница	1 этаж, корпус 1	Общественное	11.01
81	Центральный пульт управления	1 этаж, корпус 1	Техническое	15.91
82	Помещение для временного накопления отходов	1 этаж, корпус 1	Техническое	19.76
83	Помещение УК	1 этаж, корпус 1	Техническое	11.47
84	Вестибюль	1 этаж, корпус 1	Общественное	27.51
85	Лестница	1 этаж, корпус 1	Общественное	11.01
86	Лестница	1 этаж, корпус 1	Общественное	6.11
87	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 1	Общественное	5.33
88	Тамбур	1 этаж, корпус 1	Общественное	7.86
89	Коридор	1 этаж, корпус 1	Общественное	5.32
90	Тамбур	1 этаж, корпус 1	Общественное	66.57
91	Консьерж	1 этаж, корпус 1	Техническое	13.12
92	Лестница	1 этаж, корпус 1	Общественное	6.36
93	Вестибюль	1 этаж, корпус 1	Общественное	23.03
94	Лестница	1 этаж, корпус 1	Общественное	11.67
95	Лестница	1 этаж, корпус 1	Общественное	3.82
96	Лестница	1 этаж, корпус 1	Общественное	6
97	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 1	Общественное	5.1
98	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 1	Общественное	5.1
99	Тамбур	1 этаж, корпус 1	Общественное	14.95
100	Лестница	1 этаж, корпус 1	Общественное	3.82
101	Лестница	1 этаж, корпус 1	Общественное	11.67
102	Коридор	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	7.35
103	Лестница	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	15.9
104	Лифтовой холл	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	5.1
105	Коридор	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	13.79
106	Коридор	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	17.35
107	Лифтовой холл	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	5.1
108	Лестница	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	15.9
109	Лифтовой холл	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	5.4
110	Лестница	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	15.87
111	Коридор	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	27.32
112	Лифтовой холл	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	5.4
113	Лестница	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	15.87
114	Коридор	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	27.33
115	Лифтовой холл	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	5.1
116	Лестница	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	15.9
117	Коридор	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	17.35
118	Лифтовой холл	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	5.1
119	Лестница	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	15.9
120	Коридор	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	17.35
121	Коридор	2-9 этаж, корпус 1	Общественное	13.79
122	Лестница	Технический этаж, корпус 2	Общественное	18.12
123	Техническое помещение	Технический этаж, корпус 2	Техническое	523.76
124	Лестница	Технический этаж, корпус 2	Общественное	7.23
125	Лестница	Технический этаж, корпус 2	Общественное	7.23
126	Техническое помещение	Технический этаж, корпус 2	Техническое	490.52
127	ГРЩ	Технический этаж, корпус 2	Техническое	16.69
128	Коридор	Технический этаж, корпус 2	Общественное	16.42
129	Лестница	Технический этаж, корпус 2	Общественное	18.12
130	Лестница	1 этаж, корпус 2	Общественное	4.02
131	Лестница	1 этаж, корпус 2	Общественное	13.84
132	Коридор	1 этаж, корпус 2	Общественное	47.77
133	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 2	Общественное	5.78
134	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 2	Общественное	5.78
135	Коридор	1 этаж, корпус 2	Общественное	35.64
136	Вестибюль	1 этаж, корпус 2	Общественное	26.01
137	Тамбур	1 этаж, корпус 2	Общественное	6.9
138	Лестница	1 этаж, корпус 2	Общественное	13.84
139	Лестница	1 этаж, корпус 2	Общественное	4.02
140	Лестница	2-8 этаж, корпус 2	Общественное	18.12
141	Коридор	2-8 этаж, корпус 2	Общественное	105.45
142	Лоджия	2-8 этаж, корпус 2	Общественное	21.15
143	Лифтовой холл	2-8 этаж, корпус 2	Общественное	5.78
144	Лифтовой холл	2-8 этаж, корпус 2	Общественное	5.78
145	Лестница	2-8 этаж, корпус 2	Общественное	18.12
16.2 Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме				
		16.2.1		
№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначения	
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
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: <b>20 процентов готовности</b>
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>3 квартал 2018</b>
17.1 (2) О примерном графике реализации проекта строительства		17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>40 процентов готовности</b>
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>1 квартал 2019</b>
17.1 (3) О примерном графике реализации проекта строительства		17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>60 процентов готовности</b>
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>4 квартал 2019</b>
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства		17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>80 процентов готовности</b>
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>3 квартал 2020</b>
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства		17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости</b>
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>2 квартал 2021</b>
18 О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и о размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»			
18.1 О планируемой стоимости строительства		18.1.1	Планируемая стоимость строительства: <b>4365985357 руб.</b>

18.2 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»		18.2.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
		18.2.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:
		18.2.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:
		18.2.2.1	Размер платежа по договору о комплексном освоении территории:
19 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд			
19.1 О способе обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве		19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: <b>Не распространяется на застройщика</b>
		19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона: <b>78:07:0003189:1</b>
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: <b>Да</b>
19.4 Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет		19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование уполномоченного банка:
			Организационно-правовая форма: <b>Филиал юридических лиц</b>
			Наименование банка: <b>САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК</b>
		19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке:
			Номер расчетного счета: <b>40702810635000000893</b>
			Корреспондентский счет: <b>301018109000000000910</b>
			БИК: <b>044030910</b>
			ИНН: <b>7725114488</b>

		КПП: <b>784243001</b>
		ОГРН: <b>1027700342890</b>
		ОКПО: <b>56219207</b>
19.5 Форма привлечения денежных средств	19.5.1	Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств граждан-участников строительства: <b>Расчетный счет</b>
19.6 О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о доступной сумме кредита (займа) с лимитом кредитования в соответствии с условиями договора кредита (займа), неиспользованном остатке по кредитной линии на последнюю отчетную дату	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора:
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы:
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора:
	19.6.1.4	Доступная сумма кредита (займа):
	19.6.1.5	Лимит кредитования в соответствии с условиями договора кредита (займа):
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредитной линии на последнюю отчетную дату:
19.7 О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	19.7.1	О количестве договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.1.1.1	Жилые помещения:
	19.7.1.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0</b>
	19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>32</b>
	19.7.1.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>92</b>
	19.7.1.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0</b>

	19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0</b>
	19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>7</b>
	19.7.1.1.3	Машино-места:
	19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0</b>
	19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0</b>
	19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0</b>
	19.7.2	О площади объектов долевого строительства:
	19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
	19.7.2.1.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: <b>0 м2</b>
	19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>3 228,65 м2</b>
	19.7.2.1.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>10 637,69 м2</b>
	19.7.2.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.2.1.2.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: <b>0 м2</b>
	19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 м2</b>
	19.7.2.1.2.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>8 176,70 м2</b>
	19.7.2.1.3	Машино-места:
	19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: <b>0 м2</b>
	19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 м2</b>
	19.7.2.1.3.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 м2</b>
	19.7.3	О цене договоров участия в долевом строительстве:



19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства:
19.7.3.1.1	Жилые помещения:
19.7.3.1.1.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0 руб.</b>
19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>744 570 004,00 руб.</b>
19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>2 291 964 414,00 руб.</b>
19.7.3.1.2	Нежилые помещения:
19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0 руб.</b>
19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 руб.</b>
19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>342 274 760,50 руб.</b>
19.7.3.1.3	Машино-места:
19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0 руб.</b>
19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 руб.</b>
19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>
20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства	
21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	
21.1 Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1 Размер уставного капитала застройщика: <b>6770551399 руб.</b>
22 Информация в отношении объекта социальной инфраструктуры, указанная в части 6 статьи 18.1 настоящего Федерального закона, в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 настоящего Федерального закона	

22.1 О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, иных заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления договоре или соглашении, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность		22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной 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:
		22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
		22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
		22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
		22.1.8	Цели затрат застройщика:
23 Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте			
23.1 Иная информация о проекте		23.1.1	Иная информация о проекте: После вступления в силу Федерального закона от 25.12.2018 г. N 478-ФЗ способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве, представляемым на государственную регистрацию со дня вступления в силу указанного закона, - уплата застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.
24 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию			
24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию		24.1.1	
№	Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
1	01.08.2018	Схема планировочной организации земельного участка	1. Изменен контур здания в связи с корректировкой входов, крылец и примыков в архитектурных решениях; 2. Изменена ширина проезда местного значения между корпусами 1 и 2; 3. Изменена абсолютная отметка пола корпусов здания – 4.10 в БСВ; 4. Откорректированы показатели по балансу территории земельного участка; 5. Откорректирован план земельных масс; 6. Откорректирован сводный план сетей инженерно-технического обеспечения



2	01.08.2018	Архитектурные решения	1. В корпусе 1 и в корпусе 2 предусматривается изменение числовых и буквенных осей, изменена разбивка осей, предусматривается введение новых осей; 2. - изменены объемно-планировочные решения этажа подземной автостоянки и технического этажей, изменена нумерация помещений, назначение помещений, без изменения общей площади подземных этажей и без изменения общей площади здания; 3. - предусматривается перенос технических помещений; в корпусе 1 предусматривается устройство новых перегородок на техническом этаже; в корпусе 1 предусматривается устройство эвакуационного выхода из помещений ГРЩ на техническом этаже; предусматривается устройство лестницы выхода из технического этажа; предусматривается устройство лестниц выходов из технических помещений, размещенных в подземном этаже; предусматривается устройство лестниц обособленных эвакуационных выходов из технического этажа корпуса 2 внутри здания; в подземной автостоянке уточнена расстановка машино-мест, без изменения общего количества машино-мест в подземной автостоянке; в подземной автостоянке запроектировано увеличение площади зон для хранения мототехники в связи с переносом технических помещений; в конструкции стен и перегородок для выделения индивидуальных зон хранения мототехники бетонный камень СКЦ заменен на перегородочный полнотелый камень Полигран; в корпусе 1 в осях 2-13/А-Г и в осях 11-13/Г-И исключены помещения технического этажа, предусматривается увеличение высоты помещений подземной автостоянки, за счет исключения перекрытий разделяющих подземную автостоянку и технический этаж; изменена конфигурация подземной части здания; предусматривается исключение из подземной автостоянки технического коридора;
3	01.08.2018	Конструктивные и объемно-планировочные решения	В связи с изменениями объемно-планировочных решений том переработан полностью
4	01.08.2018	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	Откорректированы расчеты нагрузок; Перенесена точка подключения щита автостоянки; Увеличено расчетное значение освещенности офисных помещений; Откорректирован баланс водопотребления и водоотведения, потребные напоры; Подключение систем отопления и теплоснабжения осуществляется в ИТП, расположенные в подвальной этаже здания; Система отопления технических помещений водомерного узла и насосной осуществляется за счет электрических конвекторов; Уточнены тепловые нагрузки систем отопления; откорректированы ТУ на подключение (технологическое присоединение) к центральной системе водоснабжения и водоотведения, ТУ на присоединение к сети связи, ТУ подключения к системе теплоснабжения, ТУ подключения к электрическим сетям

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ  
ДЕКЛАРАЦИЯ", ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 146689951632522485707992314517890132377  
Владелец: ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ», Цыкун Наталия  
Валерьевна, Санкт-Петербург  
Действителен: с 17.03.2020 по 17.03.2021

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 78-001025 от 08.10.2020

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

**Дата первичного размещения: 15.05.2018**

01 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика 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 некоммерческом обозначении		
1.1 О фирменном наименовании застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад</b>
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: <b>ЛСР. Недвижимость - СЗ</b>
1.2 О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс: <b>190031</b>
	1.2.2	Субъект Российской Федерации: <b>город Санкт-Петербург</b>
	1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации:
	1.2.4	Вид населенного пункта: <b>город</b>
	1.2.5	Наименование населенного пункта: <b>Санкт-Петербург</b>
	1.2.6	Элемент дорожно-уличной сети: <b>улица</b>
	1.2.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: <b>Казанская</b>
	1.2.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 36; Литера: Б</b>
	1.2.9	Тип помещений: <b>Помещение: 29Н (310)</b>
1.3 О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели: <b>пн, вт, ср, чт, пт</b>
	1.3.2	Рабочее время: <b>с 09:00 по 18:00</b>

1.4 О номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	1.4.1	Номер телефона: <b>+7(812)385-61-50</b>
	1.4.2	Адрес электронной почты: <b>Piskalenko.YF@lsrgroup.ru</b>
	1.4.3	Адрес официального сайта: <b>http://lsr-spb.ru</b>
1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика	1.5.1	Фамилия: <b>Константинов</b>
	1.5.2	Имя: <b>Юрий</b>
	1.5.3	Отчество (при наличии): <b>Викторович</b>
	1.5.4	Наименование должности: <b>Руководитель</b>
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика:
02 О государственной регистрации застройщика		
2.1 О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Индивидуальный номер налогоплательщика: <b>7826090547</b>
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: <b>1027810227884</b>
	2.1.3	Год регистрации: <b>2001 г.</b>
03 Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества (при наличии) физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах (с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), которые в конечном счете косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика и о физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.1 Об учредителе — юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма: <b>Публичное акционерное общество</b>
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: <b>Группа ЛСР</b>
	3.1.3	Индивидуальный номер налогоплательщика: <b>7838360491</b>
	3.1.4	% голосов в органе управления: <b>99,9985 %</b>
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:
3.4 О бенефициарном владельце, который косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика	3.4.1	Фамилия: <b>Молчанов</b>
	3.4.2	Имя: <b>Андрей</b>
	3.4.3	Отчество (при наличии): <b>Юрьевич</b>
	3.4.4	Гражданство: <b>Российская Федерация</b>
	3.4.5	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика: <b>53,078 %</b>
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): <b>012-232-332 74</b>
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): <b>780100027119</b>
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которым лицо является бенефициарным владельцем: <b>Физическое лицо, которое в конечном счете косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика (бенефициарный владелец)</b>
3.5 О физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.5.1 О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.1.1	Фамилия: <b>XXXX</b>
	3.5.1.2	Имя: <b>XXXX</b>
	3.5.1.3	Отчество (при наличии): <b>XXXX</b>
	3.5.1.4	Гражданство: <b>XXXX</b>
	3.5.1.5	Место жительства: <b>XXXX</b>

	3.5.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>2</b>
3.5.2 О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Публичное акционерное общество</b>
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>Группа ЛСР</b>
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>7838360491</b>
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>5067847227300</b>
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>1</b>
3.5.2 (2) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Акционерное общество</b>
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>«ЛСР. Недвижимость-М»</b>
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>7709346940</b>
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1027739061844</b>
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>8</b>
3.5.2 (3) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Акционерное общество</b>
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>«Строительная корпорация Санкт-Петербурга»</b>
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>7830000666</b>
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1027809218425</b>
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>8</b>

	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>8</b>
3.5.2 (57) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Специализированный застройщик "ЛСР. Перспектива"</b>
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>6670496219</b>
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1206600053769</b>
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>8</b>
3.5.2 (58) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Акционерное общество</b>
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>Международное творческое объединение "АРХПРОЕКТ"</b>
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>7703027979</b>
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1037739173515</b>
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>8</b>
04 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию		
4.1 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и многоэтажным гаражом. 2 этап строительства. Гараж</b>
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>г Санкт-Петербург</b>
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г</b>
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Санкт-Петербург</b>
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: <b>ул</b>



	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: <b>Евгения Шварца</b>
	4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 11; Строение: 1</b>
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>4 квартал 2019 г.</b>
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: <b>24.12.2019</b>
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>78-07-64-2019</b>
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: <b>СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА</b>
05 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства		
5.1 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	5.1.1	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы: <b>Объединение строителей Санкт-Петербурга</b>
	5.1.2	Индивидуальный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик: <b>7838029642</b>
	5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства: <b>С-003-78-0109-78-260117</b>
	5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам: <b>26.01.2017</b>
	5.1.5	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик: <b>Ассоциация (союз)</b>
06 О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату		
6.1 О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	6.1.1	Последняя отчетная дата: <b>30.06.2020</b>
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: <b>4 515 747,00 тыс. руб.</b>
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: <b>30 977 572,00 тыс. руб.</b>
	6.1.3	Расшифровка размера задолженности:
	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: <b>25 615 855,00 тыс. руб.</b>
	6.1.4	Расшифровка размера задолженности:
07 Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»		
7.1 О соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»	7.1.1	Размер уставного (складочного) капитала застройщика установленным требованиям: <b>Соответствует</b>
	7.1.2	Процедуры ликвидации юридического лица - застройщика: <b>Не проводятся</b>
	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: <b>Отсутствует</b>
	7.1.4	Решение арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица - застройщика: <b>Отсутствует</b>
	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: <b>Отсутствует</b>
	7.1.6	В реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений: <b>Отсутствует</b>
	7.1.7	В реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица): <b>Отсутствует</b>



	7.1.8	Недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах; за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика: <b>Отсутствует</b>
	7.1.9	Заявление об обжаловании указанных в п. 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке:
	7.1.10	Решение по указанному в п. 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
	7.1.11	Судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика: <b>Отсутствует</b>
	7.1.12	Наказание 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: <b>Не применялись</b>
<b>08 Иная, не противоречащая законодательству информация о застройщике</b>		
<b>8.1 Информация о застройщике</b>	<b>8.1.1</b>	<b>Информация о застройщике:</b>
<b>09 О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений</b>		
<b>9.1 О количестве объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация</b>	9.1.1	Количество объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация: <b>1</b>
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов капитального строительства в пределах одного разрешения на строительство: <b>-</b>
<b>9.2 О видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках</b>	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: <b>многоквартирный дом</b>
	9.2.2	Субъект Российской Федерации: <b>г Санкт-Петербург</b>
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации:
	9.2.4	Вид населенного пункта: <b>г</b>
	9.2.5	Наименование населенного пункта: <b>Санкт-Петербург</b>
	9.2.6	Округ в населенном пункте:
	9.2.7	Район в населенном пункте:
	9.2.8	Вид обозначения улицы: <b>проспект</b>
	9.2.9	Наименование улицы: <b>Петровский</b>
	9.2.10	Дом: <b>9</b>
	9.2.11	Литера: <b>В</b>
	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: <b>Жилое</b>
	9.2.18	Минимальное кол-во этажей: <b>10</b>
	9.2.19	Максимальное кол-во этажей: <b>11</b>
	9.2.20	Общая площадь объекта: <b>60224 м2</b>
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта: <b>Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Монолитный железобетон)</b>
	9.2.22	Материал перекрытий: <b>Монолитные железобетонные</b>
	9.2.23	Класс энергоэффективности: <b>В</b>
	9.2.24	Сейсмостойкость: <b>5 и менее баллов</b>
<b>9.3 О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений</b>	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: <b>40557,00 м2</b>
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: <b>14987,70 м2</b>
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: <b>55544,70 м2</b>

**Объект №1**

10 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом		
10.1 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	10.1.1	Вид договора:
	10.1.2	Номер договора:
	10.1.3	Дата заключения договора:
	10.1.4	Даты внесения изменений в договор:
10.2 О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы: <b>«МегаМейд Изыскания»</b>
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: <b>7806530133</b>
10.2 (2) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Акционерное общество</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы: <b>«Трест геодезических работ и инженерных изысканий»</b>
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: <b>7840434373</b>
10.2 (3) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы: <b>«Строй-Эксперт»</b>
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
10.3 О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: <b>7801409951</b>
	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>«Евгений Герасимов и партнеры»</b>
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
10.4 О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: <b>7825127258</b>
	10.4.1	Вид заключения экспертизы: <b>Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий</b>
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>28.11.2016</b>
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>78-2-1-3-0164-16</b>
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
10.4 (2) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, без указания организационно - правовой формы: <b>«Центр строительного аудита и сопровождения»</b>
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>7811535641</b>
	10.4.1	Вид заключения экспертизы: <b>Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий</b>
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>01.08.2018</b>
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>78-2-1-3-0124-18</b>
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
10.5 О результатах государственной экологической экспертизы	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, без указания организационно - правовой формы: <b>«Центр строительного аудита и сопровождения»</b>
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>7811535641</b>
10.5.1	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы:

	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно - правовой формы:
	10.5.5	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экологической экспертизы:
10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов: <b>"NEVA HAUS"</b>
<b>11 О разрешении на строительство</b>		
11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: <b>78-013-0362.1-2016</b>
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>13.01.2017</b>
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>26.12.2022</b>
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство : <b>Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга</b>
11.1 (2) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: <b>78-013-0362-2016</b>
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>26.12.2016</b>
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>26.12.2022</b>
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство : <b>Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга</b>
<b>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</b>		
12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание)	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: <b>право собственности</b>
	12.1.2	Вид договора: <b>Договор купли-продажи недвижимого имущества</b>
	12.1.3	Номер договора, определяющего права застройщика на земельный участок: <b>5</b>
	12.1.4	Дата подписания договора, определяющего права застройщика на земельный участок: <b>01.10.2016</b>
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок:
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок:
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор:
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
	12.1.9	Номер правового акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.10	Дата правового акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности:
<b>12.2 О собственнике земельного участка</b>		
	12.2.1	Собственник земельного участка: <b>застройщик</b>
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка:
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно - правовой формы:
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:
	12.2.5	Имя собственника земельного участка:
	12.2.6	Отчество собственника земельного участка (при наличии):
	12.2.7	Индивидуальный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:
	12.2.8	Форма собственности земельного участка:
	12.2.9	Наименование органа уполномоченного на распоряжение земельного участка:
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: <b>78:07:0003189:352</b>
	12.3.2	Площадь земельного участка: <b>25846,00 м²</b>
<b>13 О планируемых элементах благоустройства территории</b>		
13.1 Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров: <b>Проектом предусмотрены проезды с покрытием из асфальтобетона, тротуары – выполнены из тротуарной плитки. Тротуары с возможностью проезда автотранспорта приняты с покрытием из бетонной плитки.</b>
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино - мест): <b>Предусмотрено размещение 34 машино-мест на открытых автостоянках, в том числе 13 специализированных машино-мест</b>
	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): <b>В границах земельного участка предусмотрена площадка для отдыха детей, площадка для отдыха взрослого населения, площадка для занятия физкультурой, прогулочные площадки ДОУ.</b>
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых отходов (расположение относительно объекта строительства): <b>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.</b>
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению: <b>Территория благоустраивается путем устройства газонов, посадок деревьев, кустарника.</b>



	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: Проектной документацией предусматриваются мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения, в том числе беспрепятственный доступ в жилые корпуса на 1-й этаж. Наружные входы в жилую часть корпусов №1, 2 предусматриваются с отметки земли внутреннего двора и оборудованы тамбурами и козырьками. Для доступа МГН во внутреннюю дворовую часть корпуса №1 и корпуса №2 предусматриваются наружные подъемники с наклонным перемещением платформы, грузоподъемностью не менее 220 кг. Для доступа МГН в корпус 3 при наружном входе в жилую часть предусматриваются наружный подъемник с наклонным перемещением платформы, грузоподъемностью не менее 220 кг.. Наружные подъемники для МГН предусмотрены с учетом климатических характеристик для наружного применения, с обеспечением возможности использования подъемников для всех групп населения без ограничения. Предусматривается установка цветографических указателей (информационных стенов) для МГН на территории выделенного участка.
	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия): Предусмотрено наружное освещение в соответствии с ТУ, выданными СПб ГУП «Ленсвет»: №06-00/03332 от 25.05.2017г. Срок действия до 25.05.2018г.
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства: -
14 О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи		
14.1 О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>холодное водоснабжение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Государственное унитарное предприятие субъектов Российской Федерации</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Водоканал Санкт-Петербурга»</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7830000426</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>23.08.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>48-27-15762/16-2-7-ВС</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>30.07.2021</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>48 610 152 руб.</b>
14.1 (2) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>бытовое или общесплавное водоотведение</b>

	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Государственное унитарное предприятие субъектов Российской Федерации</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Водоканал Санкт-Петербурга»</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7830000426</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>23.08.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>48-27-15762/16-2-7-ВО</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>30.07.2021</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>14 549 664 руб.</b>
14.1 (3) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>теплоснабжение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Петербургтеплоэнерго»</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7838024362</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>21.04.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>02/17-11-УП</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>28.02.2019</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7533045,31 руб.</b>
14.1 (4) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>теплоснабжение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Петербургтеплоэнерго»</b>



	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>02/17-15-УП</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>28.02.2019</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>6853836,3 руб.</b>
14.1 (7) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>теплоснабжение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Петербургтеплоэнерго»</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7838024362</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>21.04.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>02/17-17-УП</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>28.02.2019</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>1336682,85 руб.</b>
14.1 (8) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>теплоснабжение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Петербургтеплоэнерго»</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7838024362</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>21.04.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>02/17-16-УП</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>28.02.2019</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>2850893,9 руб.</b>

14.1 (9) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>теплоснабжение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Петербургтеплоэнерго»</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7838024362</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>21.04.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>02/17-18-УП</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>28.02.2019</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>4733214,87 руб.</b>
14.1 (10) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>теплоснабжение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Петербургтеплоэнерго»</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7838024362</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>21.04.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>02/17-12-УП</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>28.02.2019</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>4733214,87 руб.</b>
14.1 (11) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>электроснабжение</b>

	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Публичное акционерное общество</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>энергетики и электрофикации "Ленэнерго"</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7803002209</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>04.12.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>ОД-СП6-23459-17/31274-Э-17</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>04.12.2019</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>39 329 935,24 руб.</b>
14.2 О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>проводная телефонная связь</b>
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Публичное акционерное общество</b>
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: <b>«Ростелеком»</b>
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>7707049388</b>
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>проводное телевизионное вещание</b>
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Публичное акционерное общество</b>
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: <b>«Ростелеком»</b>
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>7707049388</b>
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>проводное радиовещание</b>
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Публичное акционерное общество</b>
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: <b>«Ростелеком»</b>

	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>7707049388</b>			
14.2 (4) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>передача данных и доступа в интернет</b>			
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Публичное акционерное общество</b>			
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: <b>«Ростелеком»</b>			
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>7707049388</b>			
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: <b>372</b>			
	15.1.2	Количество нежилых помещений: <b>3</b>			
	15.1.2.1	В том числе машино-мест: <b>0</b>			
	15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: <b>3</b>			
15.2 Об основных характеристиках жилых помещений	15.2.1				
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, м2	Количество комнат
1 (корпус 1)	Квартира	1	1	163.79	4
2 П (корпус 1)	Квартира	1	1	98.2	2
3 (корпус 1)	Квартира	1	1	116.27	2
4 П (корпус 1)	Квартира	2	1	157.95	3
5 П (корпус 1)	Квартира	2	1	215.8	4
6 (корпус 1)	Квартира	3	1	157.8	3
7 (корпус 1)	Квартира	3	1	140.88	3
8 (корпус 1)	Квартира	3	1	72.32	2
9 П (корпус 1)	Квартира	3	1	97.67	3
10 (корпус 1)	Квартира	4	1	157.47	3
11 П (корпус 1)	Квартира	4	1	140.72	3
12 П (корпус 1)	Квартира	4	1	72.16	2
13 (корпус 1)	Квартира	4	1	97.48	3
14 (корпус 1)	Квартира	5	1	154.78	3
15 (корпус 1)	Квартира	5	1	137.99	3
16 (корпус 1)	Квартира	5	1	69.43	2
17 П (корпус 1)	Квартира	5	1	94.31	3
18 (корпус 1)	Квартира	6	1	154.44	3
19 (корпус 1)	Квартира	6	1	137.74	3
20 (корпус 1)	Квартира	6	1	69.34	2
21 (корпус 1)	Квартира	6	1	94.18	3
22 (корпус 1)	Квартира	7	1	154.35	3
23 (корпус 1)	Квартира	7	1	137.57	3
24 (корпус 1)	Квартира	7	1	69.21	2
25 П (корпус 1)	Квартира	7	1	93.95	3
26 (корпус 1)	Квартира	8	1	153.97	3
27 (корпус 1)	Квартира	8	1	137.48	3
28 (корпус 1)	Квартира	8	1	69.09	2
29 (корпус 1)	Квартира	8	1	93.82	3
30 (корпус 1)	Квартира	9	1	136.89	3
31 (корпус 1)	Квартира	9	1	162.09	3
32 (корпус 1)	Квартира	9	1	118.28	3
33 П (корпус 1)	Квартира	1	2	94.67	3
34 П (корпус 1)	Квартира	1	2	72.84	2
35 П (корпус 1)	Квартира	1	2	74.15	2
36 (корпус 1)	Квартира	2	2	94.12	3
37 П (корпус 1)	Квартира	2	2	72.5	2
38 (корпус 1)	Квартира	2	2	97.48	3
39 (корпус 1)	Квартира	3	2	93.94	3
40 (корпус 1)	Квартира	3	2	72.32	2
41 П (корпус 1)	Квартира	3	2	97.3	3
42 П (корпус 1)	Квартира	4	2	93.81	3
43 (корпус 1)	Квартира	4	2	72.24	2
44 (корпус 1)	Квартира	4	2	97.13	3
45 (корпус 1)	Квартира	5	2	90.8	3
46 (корпус 1)	Квартира	5	2	69.43	2
47 (корпус 1)	Квартира	5	2	94.1	3
48 (корпус 1)	Квартира	6	2	90.77	3
49 (корпус 1)	Квартира	6	2	69.35	2
50 П (корпус 1)	Квартира	6	2	93.61	3
51 (корпус 1)	Квартира	7	2	90.56	3
52 (корпус 1)	Квартира	7	2	69.17	2
53 (корпус 1)	Квартира	7	2	93.55	3
54 П (корпус 1)	Квартира	8	2	90.41	3
55 (корпус 1)	Квартира	8	2	69.08	2
56 (корпус 1)	Квартира	8	2	93.51	3
57 (корпус 1)	Квартира	9	2	90.41	3
58 (корпус 1)	Квартира	9	2	69.08	2



59 (корпус 1)	Квартира	9	2	93.51	3
60 П (корпус 1)	Квартира	1	3	134.46	3
61 П (корпус 1)	Квартира	1	3	59.34	2
62 П (корпус 1)	Квартира	1	3	48.19	1
63 П (корпус 1)	Квартира	2	3	106.86	3
64 (корпус 1)	Квартира	2	3	117.04	3
65 (корпус 1)	Квартира	2	3	66.38	2
66 П (корпус 1)	Квартира	2	3	88.92	2
67 (корпус 1)	Квартира	3	3	106.7	3
68 (корпус 1)	Квартира	3	3	116.76	3
69 П (корпус 1)	Квартира	3	3	66.11	2
70 (корпус 1)	Квартира	3	3	88.69	2
71 (корпус 1)	Квартира	4	3	106.53	3
72 (корпус 1)	Квартира	4	3	116.61	3
73 (корпус 1)	Квартира	4	3	65.92	2
74 (корпус 1)	Квартира	4	3	88.43	2
75 П (корпус 1)	Квартира	5	3	123.81	3
76 (корпус 1)	Квартира	5	3	136.48	3
77 (корпус 1)	Квартира	5	3	92.05	3
78 (корпус 1)	Квартира	6	3	123.68	3
79 П (корпус 1)	Квартира	6	3	136.12	3
80 (корпус 1)	Квартира	6	3	91.83	3
81 (корпус 1)	Квартира	7	3	103.79	3
82 (корпус 1)	Квартира	7	3	157.08	3
83 П (корпус 1)	Квартира	7	3	92.53	2
84 (корпус 1)	Квартира	8	3	103.66	3
85 (корпус 1)	Квартира	8	3	156.94	3
86 (корпус 1)	Квартира	8	3	92.45	2
87 (корпус 1)	Квартира	9	3	103.62	3
88 (корпус 1)	Квартира	9	3	156.84	3
89 (корпус 1)	Квартира	9	3	91.87	3
90 П (корпус 1)	Квартира	1	4	98.19	2
91 П (корпус 1)	Квартира	1	4	137.71	3
92 П (корпус 1)	Квартира	1	4	107.34	3
93 (корпус 1)	Квартира	2	4	80.04	2
94 (корпус 1)	Квартира	2	4	71.68	2
95 П (корпус 1)	Квартира	2	4	137.2	3
96 (корпус 1)	Квартира	2	4	106.95	3
97 (корпус 1)	Квартира	3	4	79.84	2
98 П (корпус 1)	Квартира	3	4	71.38	2
99 (корпус 1)	Квартира	3	4	136.97	3
100 (корпус 1)	Квартира	3	4	106.75	3
101 П (корпус 1)	Квартира	4	4	79.75	2
102 (корпус 1)	Квартира	4	4	71.33	2
103 (корпус 1)	Квартира	4	4	136.84	3
104 (корпус 1)	Квартира	4	4	106.62	3
105 (корпус 1)	Квартира	5	4	94.24	3
106 (корпус 1)	Квартира	5	4	68.58	2
107 (корпус 1)	Квартира	5	4	133.56	3
108 (корпус 1)	Квартира	5	4	103.56	3
109 (корпус 1)	Квартира	6	4	94.16	3
110 (корпус 1)	Квартира	6	4	68.53	2
111 (корпус 1)	Квартира	6	4	133.42	3
112 (корпус 1)	Квартира	6	4	103.29	3
113 (корпус 1)	Квартира	7	4	118.68	3
114 П (корпус 1)	Квартира	7	4	162.87	3
115 (корпус 1)	Квартира	7	4	124.15	3
116 П (корпус 1)	Квартира	8	4	118.51	3
117 (корпус 1)	Квартира	8	4	162.6	3
118 П (корпус 1)	Квартира	8	4	124.02	3
119 П (корпус 1)	Квартира	9	4	118.42	3
120 (корпус 1)	Квартира	9	4	182.29	3
121 (корпус 1)	Квартира	9	4	103.67	3
122 П (корпус 1)	Квартира	1	5	74.22	2
123 П (корпус 1)	Квартира	1	5	72.84	2
124 (корпус 1)	Квартира	1	5	113.81	3
125 (корпус 1)	Квартира	2	5	97.46	3
126 (корпус 1)	Квартира	2	5	72.5	2
127 (корпус 1)	Квартира	2	5	94.59	3
128 (корпус 1)	Квартира	3	5	97.1	3
129 (корпус 1)	Квартира	3	5	72.32	2
130 П (корпус 1)	Квартира	3	5	94.42	3
131 П (корпус 1)	Квартира	4	5	96.96	3
132 (корпус 1)	Квартира	4	5	72.24	2
133 (корпус 1)	Квартира	4	5	94.25	3
134 (корпус 1)	Квартира	5	5	93.71	3
135 П (корпус 1)	Квартира	5	5	69.42	2
136 (корпус 1)	Квартира	5	5	91.21	3
137 П (корпус 1)	Квартира	6	5	93.58	3
138 (корпус 1)	Квартира	6	5	69.34	2
139 (корпус 1)	Квартира	6	5	90.71	3
140 (корпус 1)	Квартира	7	5	93.36	3
141 (корпус 1)	Квартира	7	5	69.16	2
142 П (корпус 1)	Квартира	7	5	90.66	3
143 (корпус 1)	Квартира	8	5	93.24	3
144 (корпус 1)	Квартира	8	5	69.08	2



145 (корпус 1)	Квартира	8	5	90.6	3
146 (корпус 1)	Квартира	9	5	93.24	3
147 П (корпус 1)	Квартира	9	5	69.08	2
148 (корпус 1)	Квартира	9	5	90.6	3
149 (корпус 1)	Квартира	1	6	25	2
150 (корпус 1)	Квартира	1	6	123.01	3
151 П (корпус 1)	Квартира	1	6	121.38	3
152 П (корпус 1)	Квартира	2	6	97.85	3
153 (корпус 1)	Квартира	2	6	72.47	2
154 (корпус 1)	Квартира	2	6	174.12	4
155 (корпус 1)	Квартира	2	6	174.33	3
156 (корпус 1)	Квартира	3	6	147	3
157 П (корпус 1)	Квартира	3	6	198.67	4
158 (корпус 1)	Квартира	3	6	174.21	3
159 (корпус 1)	Квартира	4	6	146.8	3
160 (корпус 1)	Квартира	4	6	198.52	4
161 П (корпус 1)	Квартира	4	6	173.96	3
162 П (корпус 1)	Квартира	5	6	143.54	3
163 (корпус 1)	Квартира	5	6	195.73	4
164 (корпус 1)	Квартира	5	6	171.25	3
165 (корпус 1)	Квартира	6	6	143.32	3
166 (корпус 1)	Квартира	6	6	195.57	4
167 (корпус 1)	Квартира	6	6	170.98	3
168 (корпус 1)	Квартира	7	6	143.19	3
169 (корпус 1)	Квартира	7	6	195.4	4
170 (корпус 1)	Квартира	7	6	171.01	3
171 (корпус 1)	Квартира	8	6	143.1	3
172 (корпус 1)	Квартира	8	6	195.32	4
173 (корпус 1)	Квартира	8	6	170.58	3
174 (корпус 1)	Квартира	9	6	118.68	3
175 (корпус 1)	Квартира	9	6	188.77	4
176 (корпус 1)	Квартира	9	6	153.79	3
1 П (корпус 2)	Квартира	1	1	126.1	3
2 (корпус 2)	Квартира	1	1	29	3
3 (корпус 2)	Квартира	2	1	156.1	3
4 (корпус 2)	Квартира	2	1	142.12	3
5 (корпус 2)	Квартира	2	1	72.66	2
6 П (корпус 2)	Квартира	3	1	155.74	4
7 (корпус 2)	Квартира	3	1	190.8	5
8 П (корпус 2)	Квартира	3	1	122.36	4
9 (корпус 2)	Квартира	4	1	155.57	4
10 П (корпус 2)	Квартира	4	1	190.57	5
11 (корпус 2)	Квартира	4	1	122.04	4
12 (корпус 2)	Квартира	5	1	153.01	4
13 (корпус 2)	Квартира	5	1	187.86	5
14 П (корпус 2)	Квартира	5	1	118.81	4
15 (корпус 2)	Квартира	6	1	152.8	4
16 П (корпус 2)	Квартира	6	1	187.63	5
17 (корпус 2)	Квартира	6	1	118.62	4
18 (корпус 2)	Квартира	7	1	152.68	4
19 (корпус 2)	Квартира	7	1	187.5	5
20 П (корпус 2)	Квартира	7	1	118.42	4
21 (корпус 2)	Квартира	8	1	152.41	4
22 (корпус 2)	Квартира	8	1	187.26	5
23 (корпус 2)	Квартира	8	1	118.19	4
24 (корпус 2)	Квартира	9	1	152.41	4
25 (корпус 2)	Квартира	9	1	187.18	5
26 (корпус 2)	Квартира	9	1	118.1	4
27 (корпус 2)	Квартира	3	2	84.42	2
28 (корпус 2)	Квартира	3	2	109.86	3
29 П (корпус 2)	Квартира	3	2	72.19	2
30 П (корпус 2)	Квартира	3	2	97.75	3
31 (корпус 2)	Квартира	4	2	84.15	2
32 (корпус 2)	Квартира	4	2	109.65	3
33 П (корпус 2)	Квартира	4	2	71.91	2
34 (корпус 2)	Квартира	4	2	97.45	3
35 (корпус 2)	Квартира	5	2	80.92	2
36 П (корпус 2)	Квартира	5	2	106.94	3
37 (корпус 2)	Квартира	5	2	69.37	2
38 (корпус 2)	Квартира	5	2	94.78	3
39 (корпус 2)	Квартира	6	2	80.71	2
40 (корпус 2)	Квартира	6	2	106.86	3
41 П (корпус 2)	Квартира	6	2	69.17	2
42 (корпус 2)	Квартира	6	2	94.64	3
43 (корпус 2)	Квартира	7	2	80.59	2
44 (корпус 2)	Квартира	7	2	106.78	3
45 (корпус 2)	Квартира	7	2	69.05	2
46 П (корпус 2)	Квартира	7	2	94.51	3
47 П (корпус 2)	Квартира	8	2	80.3	2
48 П (корпус 2)	Квартира	8	2	106.6	3
49 (корпус 2)	Квартира	8	2	68.84	2
50 (корпус 2)	Квартира	8	2	94.32	3
51 (корпус 2)	Квартира	9	2	80.3	2
52 (корпус 2)	Квартира	9	2	106.52	3
53 (корпус 2)	Квартира	9	2	68.72	2
54 П (корпус 2)	Квартира	9	2	94.2	3

55 (корпус 2)	Квартира	3	3	97.76	3
56 (корпус 2)	Квартира	3	3	72.57	2
57 (корпус 2)	Квартира	3	3	93.85	3
58 П (корпус 2)	Квартира	4	3	97.46	3
59 (корпус 2)	Квартира	4	3	72.3	2
60 (корпус 2)	Квартира	4	3	93.55	3
61 (корпус 2)	Квартира	5	3	94.79	3
62 (корпус 2)	Квартира	5	3	69.75	2
63 (корпус 2)	Квартира	5	3	91.07	3
64 П (корпус 2)	Квартира	6	3	94.65	3
65 (корпус 2)	Квартира	6	3	69.54	2
66 (корпус 2)	Квартира	6	3	90.86	3
67 (корпус 2)	Квартира	7	3	94.52	3
68 П (корпус 2)	Квартира	7	3	69.42	2
69 (корпус 2)	Квартира	7	3	90.74	3
70 П (корпус 2)	Квартира	8	3	94.33	3
71 (корпус 2)	Квартира	8	3	69.22	2
72 (корпус 2)	Квартира	8	3	90.53	3
73 (корпус 2)	Квартира	9	3	94.19	3
74 (корпус 2)	Квартира	9	3	69.1	2
75 П (корпус 2)	Квартира	9	3	90.41	3
76 (корпус 2)	Квартира	3	4	97.76	3
77 (корпус 2)	Квартира	3	4	72.2	2
78 (корпус 2)	Квартира	3	4	109.92	3
79 П (корпус 2)	Квартира	3	4	84.49	2
80 (корпус 2)	Квартира	4	4	97.46	3
81 (корпус 2)	Квартира	4	4	71.91	2
82 П (корпус 2)	Квартира	4	4	109.68	3
83 (корпус 2)	Квартира	4	4	84.2	2
84 (корпус 2)	Квартира	5	4	94.85	3
85 (корпус 2)	Квартира	5	4	69.36	2
86 (корпус 2)	Квартира	5	4	107.2	3
87 (корпус 2)	Квартира	5	4	80.96	2
88 (корпус 2)	Квартира	6	4	94.65	3
89 (корпус 2)	Квартира	6	4	69.16	2
90 П (корпус 2)	Квартира	6	4	106.94	3
91 (корпус 2)	Квартира	6	4	80.74	2
92 (корпус 2)	Квартира	7	4	94.52	3
93 П (корпус 2)	Квартира	7	4	69.04	2
94 (корпус 2)	Квартира	7	4	106.86	3
95 (корпус 2)	Квартира	7	4	80.56	2
96 П (корпус 2)	Квартира	8	4	94.31	3
97 (корпус 2)	Квартира	8	4	68.83	2
98 (корпус 2)	Квартира	8	4	106.6	3
99 (корпус 2)	Квартира	8	4	80.28	2
100 (корпус 2)	Квартира	9	4	94.18	3
101 (корпус 2)	Квартира	9	4	68.71	2
102 (корпус 2)	Квартира	9	4	106.52	3
103 (корпус 2)	Квартира	9	4	80.28	2
104 П (корпус 2)	Квартира	1	5	148.25	3
105 П (корпус 2)	Квартира	1	5	78.21	2
106 (корпус 2)	Квартира	2	5	97.85	3
107 (корпус 2)	Квартира	2	5	72.53	2
108 (корпус 2)	Квартира	2	5	142.13	3
109 П (корпус 2)	Квартира	2	5	156.1	3
110 (корпус 2)	Квартира	3	5	122.36	3
111 П (корпус 2)	Квартира	3	5	190.83	5
112 (корпус 2)	Квартира	3	5	155.99	3
113 П (корпус 2)	Квартира	4	5	122.23	3
114 (корпус 2)	Квартира	4	5	190.6	5
115 (корпус 2)	Квартира	4	5	155.79	3
116 (корпус 2)	Квартира	5	5	118.99	3
117 П (корпус 2)	Квартира	5	5	187.88	5
118 (корпус 2)	Квартира	5	5	153.47	3
119 (корпус 2)	Квартира	6	5	118.87	3
120 (корпус 2)	Квартира	6	5	187.61	5
121 (корпус 2)	Квартира	6	5	152.79	4
122 (корпус 2)	Квартира	7	5	118.74	3
123 (корпус 2)	Квартира	7	5	187.62	5
124 (корпус 2)	Квартира	7	5	152.67	4
125 (корпус 2)	Квартира	8	5	118.67	3
126 (корпус 2)	Квартира	8	5	187.27	5
127 (корпус 2)	Квартира	8	5	152.9	3
128 П (корпус 2)	Квартира	9	5	118.46	3
129 (корпус 2)	Квартира	9	5	187.19	5
130 (корпус 2)	Квартира	9	5	152.77	3
131 (корпус 2)	Квартира	1	6	147.44	3
132 (корпус 2)	Квартира	1	6	25	2
133 (корпус 2)	Квартира	1	6	29	3
134 (корпус 2)	Квартира	2	6	147.22	3
135 (корпус 2)	Квартира	2	6	71.87	2
136 (корпус 2)	Квартира	2	6	147.33	3
137 (корпус 2)	Квартира	3	6	147.14	3
138 (корпус 2)	Квартира	3	6	71.73	2
139 П (корпус 2)	Квартира	3	6	147.04	4
140 (корпус 2)	Квартира	4	6	146.98	3

141 (корпус 2)	Квартира	4	6	71.51	2
142 (корпус 2)	Квартира	4	6	146.82	4
143 (корпус 2)	Квартира	5	6	144.33	4
144 (корпус 2)	Квартира	5	6	68.99	2
145 П (корпус 2)	Квартира	5	6	144.35	4
146 (корпус 2)	Квартира	6	6	144.16	4
147 (корпус 2)	Квартира	6	6	68.71	2
148 (корпус 2)	Квартира	6	6	144.04	4
149 (корпус 2)	Квартира	7	6	168.71	4
150 (корпус 2)	Квартира	7	6	193.8	5
151 (корпус 2)	Квартира	8	6	168.47	4
152 (корпус 2)	Квартира	8	6	193.5	5
153 (корпус 2)	Квартира	9	6	168.39	4
154 (корпус 2)	Квартира	9	6	193.41	5
1 (корпус 3)	Квартира	1	1	15	1
2 П (корпус 3)	Квартира	1	1	108.46	2
3 (корпус 3)	Квартира	1	1	25	2
4 (корпус 3)	Квартира	1	1	15	1
5 (корпус 3)	Квартира	2	1	53.15	1
6 (корпус 3)	Квартира	2	1	53.05	1
7 П (корпус 3)	Квартира	2	1	132.44	3
8 П (корпус 3)	Квартира	2	1	99.63	2
9 (корпус 3)	Квартира	2	1	53.05	1
10 (корпус 3)	Квартира	2	1	53.03	1
11 (корпус 3)	Квартира	3	1	53.04	1
12 (корпус 3)	Квартира	3	1	52.73	1
13 П (корпус 3)	Квартира	3	1	132.27	3
14 (корпус 3)	Квартира	3	1	25	2
15 (корпус 3)	Квартира	3	1	52.73	1
16 (корпус 3)	Квартира	3	1	52.93	1
17 (корпус 3)	Квартира	4	1	52.93	1
18 (корпус 3)	Квартира	4	1	52.6	1
19 (корпус 3)	Квартира	4	1	132.08	3
20 (корпус 3)	Квартира	4	1	99.36	2
21 (корпус 3)	Квартира	4	1	52.6	1
22 П (корпус 3)	Квартира	4	1	52.83	1
23 (корпус 3)	Квартира	5	1	77.48	2
24 П (корпус 3)	Квартира	5	1	153.85	4
25 (корпус 3)	Квартира	5	1	123.21	3
26 (корпус 3)	Квартира	5	1	77.36	2
27 (корпус 3)	Квартира	6	1	77.36	2
28 (корпус 3)	Квартира	6	1	31.06	4
29 (корпус 3)	Квартира	6	1	123.05	3
30 (корпус 3)	Квартира	6	1	77.25	2
31 П (корпус 3)	Квартира	7	1	77.25	2
32 (корпус 3)	Квартира	7	1	153.64	4
33 (корпус 3)	Квартира	7	1	122.9	3
34 (корпус 3)	Квартира	7	1	77.1	2
35 (корпус 3)	Квартира	8	1	77.1	2
36 (корпус 3)	Квартира	8	1	153.43	4
37 (корпус 3)	Квартира	8	1	122.56	3
38 П (корпус 3)	Квартира	8	1	77.05	2
39 (корпус 3)	Квартира	9	1	77.1	2
40 (корпус 3)	Квартира	9	1	153.4	4
41 (корпус 3)	Квартира	9	1	122.62	3
42 (корпус 3)	Квартира	9	1	77.05	2
15.3 Об основных характеристиках нежилых помещений		15.3.1			
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Площадь, м2	Площадь частей нежилого помещения
1-н	Нежилое помещение	1	3	36,9	Наименование помещения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
2-н	Нежилое помещение (ДОУ)	1-2	2	2080	Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения
					Помещение без функционального назначения



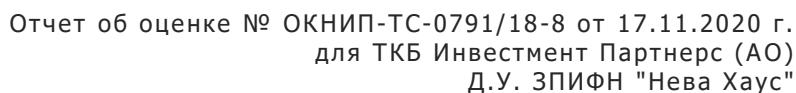
					Помещение без функционального назначения	3,36
					Помещение без функционального назначения	3,18
					Помещение без функционального назначения	6,25
					Помещение без функционального назначения	5,77
					Помещение без функционального назначения	5,22
					Помещение без функционального назначения	11,81
					Помещение без функционального назначения	5,96
					Помещение без функционального назначения	15,09
					Помещение без функционального назначения	6,04
					Помещение без функционального назначения	4,18
					Помещение без функционального назначения	37,57
					Помещение без функционального назначения	6,32
					Помещение без функционального назначения	6,1
					Помещение без функционального назначения	12,6
					Помещение без функционального назначения	7,79
					Помещение без функционального назначения	7,79
					Помещение без функционального назначения	6,3
					Помещение без функционального назначения	6,73
					Помещение без функционального назначения	2,79
					Помещение без функционального назначения	2,84
					Помещение без функционального назначения	6,61
					Помещение без функционального назначения	11,01
					Помещение без функционального назначения	6,13
					Помещение без функционального назначения	3,85
					Помещение без функционального назначения	6,45
					Помещение без функционального назначения	31,38
					Помещение без функционального назначения	19,18
					Помещение без функционального назначения	22,62
					Помещение без функционального назначения	24,3
					Помещение без функционального назначения	97,62
					Помещение без функционального назначения	65,99
					Помещение без функционального назначения	4,4
					Помещение без функционального назначения	10,4
					Помещение без функционального назначения	10,93
					Помещение без функционального назначения	23,15
					Помещение без функционального назначения	25,15
					Помещение без функционального назначения	55,72
					Помещение без функционального назначения	49,63
					Помещение без функционального назначения	9,87
					Помещение без функционального назначения	10,8
					Помещение без функционального назначения	5,89
					Помещение без функционального назначения	21,97
					Помещение без функционального назначения	50,06
					Помещение без функционального назначения	50,21
					Помещение без функционального назначения	6,19
					Помещение без функционального назначения	10,44
					Помещение без функционального назначения	4,7
					Помещение без функционального назначения	3,84
					Помещение без функционального назначения	18,02
					Помещение без функционального назначения	49,29
					Помещение без функционального назначения	56,66
					Помещение без функционального назначения	6,63
					Помещение без функционального назначения	11,22
					Помещение без функционального назначения	3,82
					Помещение без функционального назначения	3,17
					Помещение без функционального назначения	18,02
					Помещение без функционального назначения	50,35
					Помещение без функционального назначения	50,52
					Помещение без функционального назначения	11,25
					Помещение без функционального назначения	4,09
					Помещение без функционального назначения	3,71
					Помещение без функционального назначения	6,15
					Помещение без функционального назначения	15,73
					Помещение без функционального назначения	55
					Помещение без функционального назначения	24,59
					Помещение без функционального назначения	23,42
					Помещение без функционального назначения	74,1
					Помещение без функционального назначения	20,65
					Помещение без функционального назначения	9,54
					Помещение без функционального назначения	2,93
					Помещение без функционального назначения	4,84
					Помещение без функционального назначения	5,5
					Помещение без функционального назначения	19,18
					Помещение без функционального назначения	16,53
					Помещение без функционального назначения	24,3
					Помещение без функционального назначения	113,25
					Помещение без функционального назначения	59,89
					Помещение без функционального назначения	15,71
					Помещение без функционального назначения	7,14
3	Помещение для хранения автомобилей	Подвал	0	12870,8	Подземная автостоянка	12870,8
16 О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)						
16.1 Перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади						
16.1.1						
№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь, м2		



1	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ П	43.16
2	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ 1 Б1 (жил.часть)	24.45
3	Место общего пользования	Подвал	Неотопливаемый коридор	29.01
4	Техническое помещение	Подвал	Помещение АУВПП	30.3
5	Техническое помещение	Подвал	Помещение уборочного инвентаря	4.41
6	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17.62
7	Место общего пользования	Подвал	Лестница	18.22
8	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17.62
9	Техническое помещение	Подвал	ИТП №1 (жил.часть корп.1)	42.73
10	Техническое помещение	Подвал	ИТП №2 (жил.часть корп.1)	34.98
11	Место общего пользования	Подвал	Лестница	8.04
12	Место общего пользования	Подвал	Коридор	17.57
13	Техническое помещение	Подвал	Помещение ВУ с хоз. – пит. насосной и водоотстойной	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	ГРЩ2 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
28	Место общего пользования	Подвал	Лестница	17.67
29	Место общего пользования	Подвал	Лестница	14.95
30	Техническое помещение	Подвал	Помещение для хранения люминесцентных ламп	5.54
31	Техническое помещение	Подвал	ГРЩ Б3 (жил.часть)	37.11
32	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15.71
33	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15.71
34	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16.33
35	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15.71
36	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	17.98
37	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16.33
38	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	7.66
39	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	7.66
40	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16.1
41	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16.06
42	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	16.1
43	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15.75
44	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15.75
45	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	15.75
46	Место общего пользования	Технический этаж	Лестница	14.71
47	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	512.93
48	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	461.17
49	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	310.57
50	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	469.45
51	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	227.42
52	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	294.91
53	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	413.18
54	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	411.72
55	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	505.35
56	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	229.55
57	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	406.65
58	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	497.65
59	Техническое помещение	Технический этаж	Техническое помещение	322.78
60	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лестница	17.61
61	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Лифтовой холл	5.1
62	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Вестибюль	74.01
63	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Консьерж	13.87
64	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Санузел	2.6
65	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 1	Мусоросорборная камера	20.82
66	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лестница	17.61
67	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Лифтовой холл	5.1
68	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Вестибюль	79.13
69	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Колясочная	13.28
70	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 2	Консьерж	14.24
71	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Лестница	18.22
72	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Лифтовой холл	10.5
73	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 3	Вестибюль	43.56
74	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Лестница	17.58
75	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Лифтовой холл	7.9
76	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Коридор	28.26
77	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Колясочная	8.71
78	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Тамбур	9.38
79	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 4	Вестибюль	67.13
80	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лестница	17.98
81	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Лифтовой холл	8.11
82	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Коридор	28.25
83	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Консьерж	7.59
84	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 5	Санузел	2.15
85	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Лестница	18.22
86	Место общего пользования	Корпус 1, 1 этаж, секция 6	Лифтовой холл	10.5

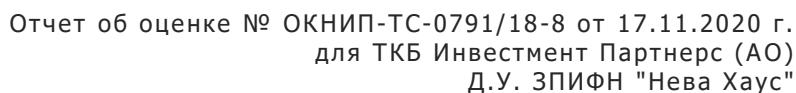
315



316

317



318

431	Место общего пользования	Корпус 3, 6 этаж	Лоджия	1.81
432	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж	Лоджия	1.81
433	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж	Коридор	48.36
434	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж	Лифтовой холл	5.02
435	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж	Лестница	14.95
436	Место общего пользования	Корпус 3, 7 этаж	Лоджия	1.81
437	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж	Лоджия	1.81
438	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж	Коридор	48.36
439	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж	Лифтовой холл	5.02
440	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж	Лестница	14.95
441	Место общего пользования	Корпус 3, 8 этаж	Лоджия	1.81
442	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж	Лоджия	1.81
443	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж	Коридор	48.36
444	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж	Лифтовой холл	5.02
445	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж	Лестница	14.95
446	Место общего пользования	Корпус 3, 9 этаж	Лоджия	1.81
16.2 Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме				
		16.2.1		
№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования		Назначения
1	Подвал/Технический этаж	Оборудование ИТП		Теплоснабжение
2	Подвал/Технический этаж	Водомерный узел		Водоснабжение
3	Подвал/Технический этаж	Повысительная насосная станция ХПВ		Водоснабжение
4	Подвал/Технический этаж	Пожарная насосная станция		Пожаротушение
5	По дому ЛЛУ	Лифтовое оборудование		Вертикальное перемещение
6	По всему дому	Система эл снабжения, освещения, ГРЩ		Электроснабжение потребителей
7	По всему дому	Системы: АГПЗ, АУПТ, слаботочные системы связи, радио, телевидение, СКУД, диспетчеризация инженерных систем, система оповещения людей о чрезвычайных обстоятельствах		Техническое обеспечение
8	По всему дому	Дымоудаление, системы подпора и компенсации воздуха при пожаре, естественная вентиляция, приточная и вытяжная принудительные вентиляции		Техническое обеспечение
9	По всему дому	Система отопления		Отопление дома
10	По всему дому	Система холодного и горячего водоснабжения и пожаротушения		Водоснабжение потребителей
11	По всему дому	Система канализации бытовых стоков и ливневая канализация		Водоотведение от потребителей
17 О примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости				
17.1 О примерном графике реализации проекта строительства		17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>20 процентов готовности</b>	
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>3 квартал 2020</b>	
17.1 (2) О примерном графике реализации проекта строительства		17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>40 процентов готовности</b>	
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>1 квартал 2021</b>	
17.1 (3) О примерном графике реализации проекта строительства		17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>60 процентов готовности</b>	
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>3 квартал 2021</b>	
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства		17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>80 процентов готовности</b>	
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>1 квартал 2022</b>	
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства		17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости</b>	
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>4 квартал 2022</b>	
18 О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и о размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»				
18.1 О планируемой стоимости строительства		18.1.1	Планируемая стоимость строительства: <b>7133150483 руб.</b>	
18.2 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»		18.2.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:	
		18.2.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:	
		18.2.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:	
		18.2.2.1	Размер платежа по договору о комплексном освоении территории:	
19 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд				
19.1 О способе обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве		19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: <b>Страхование</b>	
		19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона: <b>78:07:0003189:352</b>	

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: <b>Нет</b>
19.4 Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование уполномоченного банка:
		Организационно-правовая форма: <b>Филиал юридических лиц</b>
		Наименование банка: <b>САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК</b>
	19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке:
		Номер расчетного счета: <b>40702810535000000896</b>
		Корреспондентский счет: <b>30101810900000000910</b>
		БИК: <b>044030910</b>
		ИНН: <b>7725114488</b>
		КПП: <b>784243001</b>
		ОГРН: <b>1027700342890</b>
		ОКПО: <b>56219207</b>
19.6 О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о доступной сумме кредита (займа) с лимитом кредитования в соответствии с условиями договора кредита (займа), неиспользованном остатке по кредитной линии на последнюю отчетную дату	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: <b>Филиал юридических лиц</b>
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: <b>САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК</b>
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: <b>7725114488</b>
	19.6.1.4	Доступная сумма кредита (займа): <b>0 руб.</b>
	19.6.1.5	Лимит кредитования в соответствии с условиями договора кредита (займа): <b>28 347 057,83 руб.</b>
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредитной линии на последнюю отчетную дату: <b>0 руб.</b>
19.7 О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	19.7.1	О количестве договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.1.1.1	Жилые помещения:
	19.7.1.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0</b>
	19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0</b>
	19.7.1.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>91</b>
	19.7.1.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0</b>
	19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0</b>
	19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0</b>
	19.7.1.1.3	Машино-места:
	19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0</b>
	19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0</b>
	19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0</b>
	19.7.2	О площади объектов долевого строительства:
	19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.2.1.1	Жилые помещения:



19.7.2.1.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: <b>0 м2</b>
19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 м2</b>
19.7.2.1.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>9 919,42 м2</b>
19.7.2.1.2	Нежилые помещения:
19.7.2.1.2.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: <b>0 м2</b>
19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 м2</b>
19.7.2.1.2.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 м2</b>
19.7.2.1.3	Машино-места:
19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: <b>0 м2</b>
19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 м2</b>
19.7.2.1.3.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 м2</b>
19.7.3	О цене договоров участия в долевом строительстве:
19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства:
19.7.3.1.1	Жилые помещения:
19.7.3.1.1.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0 руб.</b>
19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 руб.</b>
19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>1 860 285 056,78 руб.</b>
19.7.3.1.2	Нежилые помещения:
19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0 руб.</b>
19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 руб.</b>

19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>
19.7.3.1.3	Машино-места:
19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0 руб.</b>
19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 руб.</b>
19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>

20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства

21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика

21.1 Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика

21.1.1 Размер уставного капитала застройщика:  
**6770551399 руб.**

22 Информация в отношении объекта социальной инфраструктуры, указанная в части 6 статьи 18.1 настоящего Федерального закона, в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 настоящего Федерального закона

22.1 О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, иных заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления договоров или соглашения, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	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:
	22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:



		22.1.8	Цели затрат застройщика:
23 Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте			
23.1 Иная информация о проекте		23.1.1	Иная информация о проекте: После вступления в силу Федерального закона от 25.12.2018 г. № 478-ФЗ способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве, представляемым на государственную регистрацию со дня вступления в силу указанного закона, - уплата застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.
24 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию			
24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию		24.1.1	
№	Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
1	01.08.2018	Схема планировочной организации земельного участка	1. Изменен контур здания в связи с корректировкой входов, крылец и примыков в архитектурных решениях. 2. Изменена абсолютная отметка ноля корпусов здания – 4,10 в БСВ (ранее абсолютная отметка ноля здания составляла – 4,30 в БСВ). 3. Откорректированы показатели по балансу территории земельного участка. 4. Откорректирована ведомость объемов земляных масс плана земляных масс. 5. Изменено фактическое количество размещаемых машино-мест на плоскостных открытых стоянках автомобилей – 34 шт. (ранее в проекте было предусмотрено размещение 44 машино-мест). Требуемое количество машино-мест не изменилось. 6. Представлен расчет и предусмотрено размещение требуемого количества велопарковок. 7. В связи с изменением трассировки инженерных сетей откорректирован сводный план сетей инженерно-технического обеспечения.
2	01.08.2018	Архитектурные решения	1. Введение новых числовых и буквенных осей на этаже автостоянки. Изменение разбивки осей в корпусе 3 без изменения ТЭП жилого дома; 2. Изменение расположения ИТП. 3. Изменено расположение помещения АУВПП. 4. Изменено расположение помещения ВУ с хоз-питьевой насосной и водоочистой. 5. Изменение расположения и количества выходов из помещений подземного этажа в связи с переносом технических помещений. 6. Изменены конфигурации пожарных отсеков без изменения их количества и общей площади, в связи изменением конфигурации рам и расположения монолитных стен в соответствии с разделом КР. 7. Уточнен режим работы лифтов. 8. Изменение высоты подземного этажа и отметки полов подземного этажа. 9. Изменение расстановки машино-мест. 10. Добавлены помещения зон хранения мототехники. Уточнено размещение и увеличены площади зон хранения мототехники в связи с переносом технических помещений, изменен материал ограждающих конструкций зон хранения мототехники. 11. Изменена относительная отметка 0,000 с абсолютной отметкой +4,30 на абсолютную отметку +4,10 в связи с изменением объемно-планировочных решений подземного и технических этажей при сохранении предельных высотных ограничений проекта. 12. Изменены решения по въездам во внутренние дворы корпуса 1 в осях 2-4 / М-Н и корпуса 2 в осях 15-17 / Д-Ж. Пандусы с промежуточными площадками исключены, заменены на лестницы. Устройство для МГН подъемников с наклонным перемещением сохранилось. 13. Изменены входы в жилую часть и во встроенные помещения корпусов 1 и 2. 14. Исключена общая входная зона на две жилых секции по оси Р в корпусе 1. Вход в одну из них предусмотрен со стороны улицы по внутренней лестнице, оснащенной электромеханическим подъемником для МГН с наклонным перемещением платформы. Вход в другую – со стороны двора. 15. Изменено местоположение помещений ДОУ на 1-ом этаже. 16. Добавлено помещение серверной в ДОУ на 1-ом этаже при сохранении общей площади помещений встроенного ДОУ. 17. Изменено местоположение помещений ДОУ на 2-ом этаже при сохранении общей площади ДОУ. 18. Предусматривается увеличение высоты помещений ДОУ 1-го этажа (в чистоте). 19. В связи с оптимизацией фасадных решений корпуса 3 откорректированы габариты здания. 20. Изменение планировочных решений входных групп 1-х этажей корпусов 1, 2 и 3. 21. Изменение расположения входа (двери) в помещениях временного накопления отходов. 22. В корпусах 1 и 2 локальный технический этаж над помещениями временного накопления отходов заменен на уличное пространство. Помещения предусмотрены в собственных конструкциях стен и перекрытий с устройством воздушного зазора по периметру помещения. 23. Изменены конструкции лифтовых шахт. 24. Изменен материал внутриквартирных перегородок и перегородок встроенных помещений. 25. Замена сборных железобетонных вентиляторов на индивидуальные каналы. 26. Изменены сечения ж/б колонн и их расстановка. Заменены кирпичные стены на ж/б монолитные стены. 27. Уточнены планировки квартир во всех корпусах без изменения количества и типов квартир. 28. Уточнены отметки парапетов основной кровли всех жилых корпусов, уточнены отметки парапета террасы корпуса 1 без изменения максимальной высоты зданий жилых корпусов от планировочной отметки земли. Уточнены площади террас корпуса 1.

3	01.08.2018	Конструктивные и объемно-планировочные решения	1. Изменена относительная отметка 0,00 с абсолютной отметки +4,30 на абсолютную отметку +4,10; 2. Изменение числовых и буквенных осей, изменение разбивки осей; 3. В связи с изменением объемно-планировочного решения изменилось расположение колонн и стен. 4. Изменены сечения колонн. 5. Изменение расположения проемов в стенах; 6. Добавлены внутренние стены. 7. Локально изменена толщина перекрытия над автостоянкой. 8. Изменено сечение монолитных железобетонных балок. 9. Сборные железобетонные лифтовые шахты на жилых этажах и во встроенных помещениях заменены на монолитные железобетонные. 10. Уточнены инженерно-геологические и гидрогеологические условия площадки. 11. В связи с уточнением данных инженерно-геологических изысканий изменена абсолютная отметка острия свай, откорректированы характеристики грунта основания свай. 12. Изменена марка бетона по водонепроницаемости для ростверка и наружных стен. 13. Применена напыляемая битумная гидроизоляция наружных стен подземной части здания; 14. Изменена марка шпунта ограждения котлована
4	01.08.2018	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.	Система электроснабжения: 1. Откорректированы расчеты нагрузок в соответствии с актуализированными заданиями смежных разделов 2. Обновлена архитектурная подоснова в соответствии с актуализированными планами марки АР. Система водоснабжения: Раздел откорректирован в части: - диаметров и схем установки счетчиков для жилой части, встроенных помещений и ДДУ; - системы водоподготовки холодной воды; - системы канализации условно-чистых стоков от кондиционеров. Графическая часть раздела откорректирована в полном объеме в связи с изменением архитектурной подосновы в части переноса ИТП, помещении ВУ и АУПТ и внутриквартирных перегородок. Откорректирован баланс водопотребления и водоотведения в связи с изменением нормы водопотребления по ТЗ на проектирование. Откорректированы потребные напоры в связи с изменением расходов на водопотребление. Система водоотведения: Раздел откорректирован в части: - диаметров и схем установки счетчиков для жилой части, встроенных помещений и ДДУ; - системы водоподготовки холодной воды; - проектирование системы канализации условно-чистых стоков от кондиционеров. Графическая часть раздела откорректирована в полном объеме в связи с изменением архитектурной подосновы в части переноса ИТП, помещении ВУ и АУПТ и внутриквартирных перегородок. Откорректирован баланс водопотребления и водоотведения в связи с изменением нормы водопотребления в соответствии с ТЗ на проектирование. Система отопления и теплоснабжения: В связи с изменением планировочных решений подвала, технических и первых этажей актуализирована архитектурная подоснова. Системы вентиляции и дымоудаления: Для помещений ДОУ вентиляционное оборудование канального типа, располагается в пространстве подвального потолка коридоров и обслуживаемых помещений, а все остальное вентиляционное оборудование располагается в вентиляционных камерах на техническом этаже. - Оборудование приточных установок автостоянки располагается в вентиляционных камерах в обслуживаемом пожарном отсеке. Оборудование вытяжных установок – на кровле. - Исключены вентиляторы подпора воздуха в лифтовые шахты. - Вентиляторы подпора воздуха в тамбур-шлюзы автостоянок располагаются в отдельно выгороженных вентиляционных камерах, согласно разделению помещения автостоянки на пожарные отсеки. В проект включены системы приточной противодымной защиты лифтовых холлов, расположение вентиляторов – лифтовые холлы. - В связи с изменением планировочных решений подвала, технических и первых этажей актуализирована архитектурная подоснова. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Индивидуальные тепловые пункты. Тепловые сети: 1. Уточнены тепловые нагрузки систем теплоснабжения. 2. Изменено расположение помещений ИТП. 3. Откорректирована схема теплоснабжения объекта. 4. В проекте убран конкретный тип теплопреобразователя. Сети связи: 1. Графическая часть раздела откорректирована в полном объеме в связи с изменением архитектурной подосновы в части переноса помещений ГРЩ и внутриквартирных перегородок. 2. Головная станция системы коллективного СКГП перенесена с последнего этажа на технический этаж корпуса. 3. Изменена модель головной станции

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ  
ДЕКЛАРАЦИЯ", ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 65020273775165632731098069197254669834  
Владелец: ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ», Пискаленко Юрий  
Федорович, Санкт-Петербург  
Действителен: с 02.03.2020 по 02.03.2021

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 78-001024 от 07.10.2020

**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**

**Дата первичного размещения: 15.05.2018**

01 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 некоммерческом обозначении		
1.1 О фирменном наименовании застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад</b>
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: <b>ЛСР. Недвижимость - СЗ</b>
1.2 О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс: <b>190031</b>
	1.2.2	Субъект Российской Федерации: <b>город Санкт-Петербург</b>
	1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации:
	1.2.4	Вид населенного пункта: <b>город</b>
	1.2.5	Наименование населенного пункта: <b>Санкт-Петербург</b>
	1.2.6	Элемент дорожно-уличной сети: <b>улица</b>
	1.2.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: <b>Казанская</b>
	1.2.8	Тип здания (сооружения): Дом: <b>36</b> ; Литера: <b>Б</b>
	1.2.9	Тип помещений: Помещение: <b>29Н (310)</b>
1.3 О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели: <b>пн,вт,ср,чт,пт</b>
	1.3.2	Рабочее время: <b>с 09:00 по 18:00</b>

1.4 О номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	1.4.1	Номер телефона: <b>+7(812)385-61-50</b>
	1.4.2	Адрес электронной почты: <b>Piskalenko.YF@lsrgroup.ru</b>
	1.4.3	Адрес официального сайта: <b>http://lsr-spb.ru</b>
1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика	1.5.1	Фамилия: <b>Константинов</b>
	1.5.2	Имя: <b>Юрий</b>
	1.5.3	Отчество (при наличии): <b>Викторович</b>
	1.5.4	Наименование должности: <b>Руководитель</b>
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика:
02 О государственной регистрации застройщика		
2.1 О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Индивидуальный номер налогоплательщика: <b>7826090547</b>
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: <b>1027810227884</b>
	2.1.3	Год регистрации: <b>2001 г.</b>
03 Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества (при наличии) физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах (с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии)), которые в конечном счете косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика и о физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.1 Об учредителе — юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма: <b>Публичное акционерное общество</b>
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: <b>Группа ЛСР</b>
	3.1.3	Индивидуальный номер налогоплательщика: <b>7838360491</b>
	3.1.4	% голосов в органе управления: <b>99,9985 %</b>
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:
3.4 О бенефициарном владельце, который косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика	3.4.1	Фамилия: <b>Молчанов</b>
	3.4.2	Имя: <b>Андрей</b>
	3.4.3	Отчество (при наличии): <b>Юрьевич</b>
	3.4.4	Гражданство: <b>Российская Федерация</b>
	3.4.5	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика: <b>53,078 %</b>
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): <b>012-232-332 74</b>
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): <b>780100027119</b>
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которым лицо является бенефициарным владельцем: <b>Физическое лицо, которое в конечном счете косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика (бенефициарный владелец)</b>
3.5 О физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.5.1 О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.1.1	Фамилия: <b>XXXX</b>
	3.5.1.2	Имя: <b>XXXX</b>
	3.5.1.3	Отчество (при наличии): <b>XXXX</b>
	3.5.1.4	Гражданство: <b>XXXX</b>
	3.5.1.5	Место жительства: <b>XXXX</b>
	3.5.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>2</b>
3.5.2 О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Публичное акционерное общество</b>
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>Группа ЛСР</b>
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>7838360491</b>
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>5067847227300</b>
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>1</b>
3.5.2 (2) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Акционерное общество</b>
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>«ЛСР. Недвижимость-М»</b>
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>7709346940</b>
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1027739061844</b>
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>8</b>
3.5.2 (3) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Акционерное общество</b>
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>«Строительная корпорация Санкт-Петербурга»</b>
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>7830000666</b>
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1027809218425</b>
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>8</b>

	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>8</b>
3.5.2 (57) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Акционерное общество</b>
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>Международное творческое объединение "АРХПРОЕКТ"</b>
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>7703027979</b>
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1037739173515</b>
	3.5.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>8</b>
04 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию		
4.1 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: <b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и многоярусным гаражом. 2 этап строительства. Гараж</b>
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>г Санкт-Петербург</b>
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г</b>
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Санкт-Петербург</b>
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: <b>ул</b>
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: <b>Маршала Казакова</b>
	4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 82; Корпус: 3; Строение: 1</b>
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: <b>ЖК "Южная Акватория"</b>
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>3 квартал 2017 г.</b>
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: <b>30.08.2017</b>
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>78-08-38-2017</b>
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: <b>Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга</b>
	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г</b>
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Санкт-Петербург</b>
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: <b>аллея</b>
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: <b>Евгения Шварца</b>
	4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 13; Корпус: 1; Строение: 1</b>
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>4 квартал 2019 г.</b>
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: <b>24.12.2019</b>
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>78-07-64-2019</b>
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: <b>СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА</b>
4.1 (80) 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: <b>многоквартирные дома, многоярусный гараж (автостоянка). VII, VIII этапы строительства: VII этап строительства - корпус 43.1, VII этап строительства - корпус 43.2,</b>
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: <b>г Санкт-Петербург</b>
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: <b>г</b>
	4.1.5	Наименование населенного пункта: <b>Санкт-Петербург</b>
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: <b>аллея</b>
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: <b>Евгения Шварца</b>
	4.1.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 11; Строение: 1</b>
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>4 квартал 2019 г.</b>
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: <b>24.12.2019</b>
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: <b>78-07-64-2019</b>
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: <b>СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА</b>



05 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства		
5.1 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	5.1.1	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы: <b>Объединение строителей Санкт-Петербурга</b>
	5.1.2	Индивидуальный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик: <b>7838029642</b>
	5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства: <b>С-003-78-0109-78-260117</b>
	5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам: <b>26.01.2017</b>
	5.1.5	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик: <b>Ассоциация (союз)</b>
06 О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату		
6.1 О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	6.1.1	Последняя отчетная дата: <b>30.06.2020</b>
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: <b>4 515 747,00 тыс. руб.</b>
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: <b>30 977 572,00 тыс. руб.</b>
	6.1.3	Расшифровка размера задолженности:
	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: <b>25 615 855,00 тыс. руб.</b>
	6.1.4	Расшифровка размера задолженности:
07 Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также о соответствии заключившим с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»		

7.1 О соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»	7.1.1	Размер уставного (складочного) капитала застройщика установленным требованиям: <b>Соответствует</b>
	7.1.2	Процедуры ликвидации юридического лица - застройщика: <b>Не проводятся</b>
	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: <b>Отсутствует</b>
	7.1.4	Решение арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица - застройщика: <b>Отсутствует</b>
	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: <b>Отсутствует</b>
	7.1.6	В реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений: <b>Отсутствует</b>
	7.1.7	В реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица): <b>Отсутствует</b>

	7.1.8	Недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах; за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика: <b>Отсутствует</b>
	7.1.9	Заявление об обжаловании указанных в п. 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке:
	7.1.10	Решение по указанному в п. 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
	7.1.11	Судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика: <b>Отсутствует</b>
	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: <b>Не применялись</b>
08 Иная, не противоречащая законодательству информация о застройщике		
8.1 Информация о застройщике	8.1.1	Информация о застройщике:
09 О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений		
9.1 О количестве объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество объектов капитального строительства, в отношении которых заполняется проектная декларация: <b>1</b>
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов капитального строительства в пределах одного разрешения на строительство: <b>-</b>
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: <b>многоквартирный дом</b>
	9.2.2	Субъект Российской Федерации: <b>г Санкт-Петербург</b>
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации:
	9.2.4	Вид населенного пункта: <b>г</b>
	9.2.5	Наименование населенного пункта: <b>Санкт-Петербург</b>
	9.2.6	Округ в населенном пункте:
	9.2.7	Район в населенном пункте: <b>Петроградский</b>
	9.2.8	Вид обозначения улицы: <b>проспект</b>
	9.2.9	Наименование улицы: <b>Петровский</b>
	9.2.10	Дом: <b>9</b>
	9.2.11	Литера: <b>К</b>
	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: <b>Жилое</b>
	9.2.18	Минимальное кол-во этажей: <b>9</b>
	9.2.19	Максимальное кол-во этажей: <b>11</b>
	9.2.20	Общая площадь объекта: <b>55 158,5 м2</b>
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта: <b>Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Монолитный железобетон)</b>
	9.2.22	Материал перекрытий: <b>Монолитные железобетонные</b>
	9.2.23	Класс энергоэффективности: <b>В</b>
	9.2.24	Сейсмостойкость: <b>5 и менее баллов</b>
9.3 О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: <b>46190,00 м2</b>
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: <b>8968,50 м2</b>
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: <b>55158,50 м2</b>

**Объект №1**

10 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом		
10.1 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	10.1.1	Вид договора:
	10.1.2	Номер договора:
	10.1.3	Дата заключения договора:
	10.1.4	Даты внесения изменений в договор:
10.2 О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы: <b>«МегаМейд Изыскания»</b>
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: <b>7806530133</b>
10.2 (2) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Акционерное общество</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы: <b>«Трест геодезических работ и инженерных изысканий»</b>
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: <b>7840434373</b>
10.2 (3) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы: <b>«Институт архитектурно-строительного проектирования, геотехники и реконструкции»</b>
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
10.2 (4) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: <b>7839339252</b>
	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно - правовой формы: <b>«Строй-Эксперт»</b>
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
10.3 О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: <b>7801409951</b>
	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>«Евгений Герасимов и партнеры»</b>
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
10.4 О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: <b>7825127258</b>
	10.4.1	Вид заключения экспертизы: <b>Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий</b>
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>28.11.2016</b>
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>78-2-1-3-0165-16</b>
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
10.4 (2) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, без указания организационно - правовой формы: <b>«Центр строительного аудита и сопровождения»</b>
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>7811535641</b>
	10.4.1	Вид заключения экспертизы: <b>Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий</b>
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>28.11.2016</b>
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>78-2-1-3-0164-16</b>



	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, без указания организационно - правовой формы: <b>«Центр строительного аудита и сопровождения»</b>
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>7811535641</b>
10.4 (3) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: <b>Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий</b>
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>01.08.2018</b>
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>78-2-1-3-0107-18</b>
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, без указания организационно - правовой формы: <b>«Центр строительного аудита и сопровождения»</b>
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: <b>7811535641</b>
10.5 О результатах государственной экологической экспертизы	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно - правовой формы:
	10.5.5	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экологической экспертизы:
10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов: <b>Нева Хаус</b>
11 О разрешении на строительство		
11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: <b>78-013-0363.1-2016</b>
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>13.01.2017</b>
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>26.12.2022</b>
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство : <b>Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга</b>
11.1 (2) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: <b>78-013-0363-2016</b>
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>26.12.2016</b>
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>26.12.2022</b>
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство : <b>Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга</b>
12 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка		
12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание)	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: <b>право собственности</b>
	12.1.2	Вид договора: <b>Договор купли-продажи недвижимого имущества</b>
	12.1.3	Номер договора, определяющего права застройщика на земельный участок: <b>3</b>
	12.1.4	Дата подписания договора, определяющего права застройщика на земельный участок: <b>01.10.2016</b>
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок:
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок:
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор:
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
	12.1.9	Номер правового акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.10	Дата правового акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности:
12.2 О собственнике земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка: <b>застройщик</b>
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка:
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно - правовой формы:
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:
	12.2.5	Имя собственника земельного участка:
	12.2.6	Отчество собственника земельного участка (при наличии):
	12.2.7	Индивидуальный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:
	12.2.8	Форма собственности земельного участка:
	12.2.9	Наименование органа уполномоченного на распоряжение земельного участка:
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: <b>78:07:0003189:43</b>
	12.3.2	Площадь земельного участка: <b>26717,00 м²</b>
13 О планируемых элементах благоустройства территории		
13.1 Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров: <b>Проектом предусмотрены проезды с покрытием из асфальтобетона, тротуары – выполнены из тротуарной плитки.</b>



	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест): <b>Предусмотрено размещение 39 машино-мест на открытых автостоянках, в том числе 3 специализированных машино-места.</b>
	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): <b>В границах земельного участка предусмотрены площадки для отдыха детей, площадка для отдыха взрослого населения, площадка для занятия физкультурой.</b>
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых отходов (расположение относительно объекта строительства): <b>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.</b>
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению: <b>Территория благоустраивается путем устройства газонов.</b>
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: <b>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. Наружные подъемники для МГН предусмотрены с учетом климатических характеристик для наружного применения, с обеспечением возможности использования подъемников для всех групп населения без ограничения. Предусматривается установка цветографических указателей (информационных стенов) для МГН на территории выделенного участка.</b>
	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): <b>Предусмотрено наружное освещение в соответствии с ТУ, выданными СПб ГУП «Ленсвет»: №06-00/03334 от 25.04.2017г. Срок действия до 25.04.2018г.</b>
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства: -
<b>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>		
<b>14.1 О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>холодное водоснабжение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Государственное унитарное предприятие субъектов Российской Федерации</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Водоканал Санкт-Петербурга»</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7830000426</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>23.08.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>48-27-15765/16-1-1-ВС</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>30.07.2020</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>1 964 796 руб.</b>
<b>14.1 (2) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>бытовое или общесплавное водоотведение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Государственное унитарное предприятие субъектов Российской Федерации</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>«Водоканал Санкт-Петербурга»</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7830000426</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>23.08.2017</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>48-27-15765/16-1-1-ВО</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>30.07.2020</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>84 387 108 руб.</b>
<b>14.1 (3) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения</b>	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>электроснабжение</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Публичное акционерное общество</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: <b>Энергетики и электрофикации "Ленэнерго"</b>
	14.1.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7803002209</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключения к сети инженерно-технического обеспечения: <b>04.12.2017</b>

331



332

	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: «Ростелеком»			
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7707049388			
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: проводное радиовещание			
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Публичное акционерное общество			
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: «Ростелеком»			
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7707049388			
14.2 (4) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: передача данных и доступа в интернет			
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Публичное акционерное общество			
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно - правовой формы: «Ростелеком»			
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7707049388			
15 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения					
15.1 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений: 312			
	15.1.2	Количество нежилых помещений: 3			
	15.1.2.1	В том числе машино-мест: 0			
	15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: 3			
15.2 Об основных характеристиках жилых помещений		15.2.1			
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, м2	Количество комнат
1 П (корпус 1)	Квартира	1	1	74.71	2
2 П (корпус 1)	Квартира	1	1	155.62	3
3 (корпус 1)	Квартира	2	1	750	3
4 (корпус 1)	Квартира	2	1	109.35	3
5 (корпус 1)	Квартира	2	1	71.94	2
6 (корпус 1)	Квартира	2	1	120.86	3
7 (корпус 1)	Квартира	3	1	152.73	3
8 (корпус 1)	Квартира	3	1	144.14	4
9 (корпус 1)	Квартира	3	1	71.83	2
10 П (корпус 1)	Квартира	3	1	120.62	3
11 (корпус 1)	Квартира	4	1	152.44	3
12 (корпус 1)	Квартира	4	1	143.94	4
13 (корпус 1)	Квартира	4	1	71.63	2
14 (корпус 1)	Квартира	4	1	120.45	3
15 П (корпус 1)	Квартира	5	1	149.68	3
16 (корпус 1)	Квартира	5	1	141.01	4
17 (корпус 1)	Квартира	5	1	68.48	2
18 (корпус 1)	Квартира	5	1	117.34	3
19 (корпус 1)	Квартира	6	1	149.46	3
20 (корпус 1)	Квартира	6	1	140.87	4
21 (корпус 1)	Квартира	6	1	68.27	2
22 П (корпус 1)	Квартира	6	1	117.17	3
23 (корпус 1)	Квартира	7	1	149.25	3
24 (корпус 1)	Квартира	7	1	140.56	4
25 П (корпус 1)	Квартира	7	1	68.15	2
26 (корпус 1)	Квартира	7	1	117	3
27 (корпус 1)	Квартира	8	1	148.91	3
28 (корпус 1)	Квартира	8	1	140.46	4
29 (корпус 1)	Квартира	8	1	67.82	2
30 (корпус 1)	Квартира	8	1	116.83	3
31 (корпус 1)	Квартира	9	1	148.76	3
32 П (корпус 1)	Квартира	9	1	237.45	5
33 (корпус 1)	Квартира	1	2	750	2
34 (корпус 1)	Квартира	1	2	750	4
35 (корпус 1)	Квартира	1	2	750	3
36 П (корпус 1)	Квартира	2	2	110.06	3
37 (корпус 1)	Квартира	2	2	72.3	2
38 (корпус 1)	Квартира	2	2	178.5	4
39 (корпус 1)	Квартира	2	2	158.22	3
40 (корпус 1)	Квартира	3	2	109.78	3
41 (корпус 1)	Квартира	3	2	72.18	2
42 (корпус 1)	Квартира	3	2	178.38	4
43 (корпус 1)	Квартира	3	2	158	3
44 (корпус 1)	Квартира	4	2	109.59	3
45 П (корпус 1)	Квартира	4	2	72.04	2
46 (корпус 1)	Квартира	4	2	178.16	4



47 П (корпус 1)	Квартира	4	2	157.74	3
48 (корпус 1)	Квартира	5	2	109.37	3
49 (корпус 1)	Квартира	5	2	69.23	2
50 П (корпус 1)	Квартира	5	2	175.45	4
51 (корпус 1)	Квартира	5	2	155.02	3
52 (корпус 1)	Квартира	6	2	109.23	3
53 П (корпус 1)	Квартира	6	2	69.09	2
54 (корпус 1)	Квартира	6	2	175.22	4
55 (корпус 1)	Квартира	6	2	154.65	3
56 П (корпус 1)	Квартира	7	2	109.01	3
57 (корпус 1)	Квартира	7	2	68.91	2
58 (корпус 1)	Квартира	7	2	175.08	4
59 (корпус 1)	Квартира	7	2	154.46	3
60 (корпус 1)	Квартира	8	2	168.09	4
61 (корпус 1)	Квартира	1	3	750	4
62 П (корпус 1)	Квартира	1	3	202.93	5
63 (корпус 1)	Квартира	1	3	750	2
64 П (корпус 1)	Квартира	2	3	180.86	4
65 (корпус 1)	Квартира	2	3	199.98	5
66 (корпус 1)	Квартира	2	3	69.62	2
67 (корпус 1)	Квартира	2	3	110.31	3
68 П (корпус 1)	Квартира	3	3	180.51	4
69 (корпус 1)	Квартира	3	3	199.89	5
70 (корпус 1)	Квартира	3	3	69.5	2
71 (корпус 1)	Квартира	3	3	110	3
72 (корпус 1)	Квартира	4	3	180.29	4
73 (корпус 1)	Квартира	4	3	199.67	5
74 (корпус 1)	Квартира	4	3	69.36	2
75 П (корпус 1)	Квартира	4	3	109.87	3
76 (корпус 1)	Квартира	5	3	180.14	4
77 (корпус 1)	Квартира	5	3	199.53	5
78 П (корпус 1)	Квартира	5	3	69.23	2
79 (корпус 1)	Квартира	5	3	109.65	3
80 П (корпус 1)	Квартира	6	3	179.86	4
81 (корпус 1)	Квартира	6	3	199.31	5
82 (корпус 1)	Квартира	6	3	69.09	2
83 П (корпус 1)	Квартира	6	3	109.51	3
84 (корпус 1)	Квартира	7	3	179.52	4
85 (корпус 1)	Квартира	7	3	199.17	5
86 (корпус 1)	Квартира	7	3	68.91	2
87 (корпус 1)	Квартира	7	3	109.29	3
88 (корпус 1)	Квартира	8	3	168.39	4
89 П (корпус 1)	Квартира	1	4	155.64	3
90 П (корпус 1)	Квартира	1	4	74.72	2
91 П (корпус 1)	Квартира	1	4	78.11	2
92 (корпус 1)	Квартира	1	4	750	1
93 П (корпус 1)	Квартира	1	4	48.13	1
94 (корпус 1)	Квартира	2	4	120.89	3
95 П (корпус 1)	Квартира	2	4	71.9	2
96 (корпус 1)	Квартира	2	4	108.71	3
97 (корпус 1)	Квартира	2	4	132.58	3
98 П (корпус 1)	Квартира	3	4	120.68	3
99 (корпус 1)	Квартира	3	4	71.78	2
100 (корпус 1)	Квартира	3	4	108.59	3
101 П (корпус 1)	Квартира	3	4	81.87	2
102 (корпус 1)	Квартира	3	4	147.13	3
103 (корпус 1)	Квартира	4	4	120.51	3
104 (корпус 1)	Квартира	4	4	71.58	2
105 (корпус 1)	Квартира	4	4	108.42	3
106 (корпус 1)	Квартира	4	4	81.7	2
107 (корпус 1)	Квартира	4	4	146.73	3
108 (корпус 1)	Квартира	5	4	117.36	3
109 П (корпус 1)	Квартира	5	4	68.4	2
110 (корпус 1)	Квартира	5	4	105.6	3
111 (корпус 1)	Квартира	5	4	78.82	2
112 (корпус 1)	Квартира	5	4	144.07	3
113 (корпус 1)	Квартира	6	4	117.19	3
114 (корпус 1)	Квартира	6	4	68.23	2
115 П (корпус 1)	Квартира	6	4	105.43	3
116 (корпус 1)	Квартира	6	4	78.65	2
117 (корпус 1)	Квартира	6	4	143.85	3
118 (корпус 1)	Квартира	7	4	117.02	3
119 П (корпус 1)	Квартира	7	4	68.11	2
120 (корпус 1)	Квартира	7	4	105.26	3
121 (корпус 1)	Квартира	7	4	78.45	2
122 П (корпус 1)	Квартира	7	4	143.63	3
123 П (корпус 1)	Квартира	8	4	116.85	3
124 (корпус 1)	Квартира	8	4	67.9	2
125 (корпус 1)	Квартира	8	4	105.08	3
126 (корпус 1)	Квартира	8	4	78.33	2
127 (корпус 1)	Квартира	8	4	143.41	3
128 (корпус 1)	Квартира	9	4	201.26	4
129 (корпус 1)	Квартира	9	4	78.13	2
130 (корпус 1)	Квартира	9	4	143.18	3
1 (корпус 2)	Квартира	1	1	173.74	3
2 (корпус 2)	Квартира	1	1	155.69	4

3 П (корпус 2)	Квартира	2	1	211.19	4
4 (корпус 2)	Квартира	2	1	160.47	4
5 П (корпус 2)	Квартира	3	1	211.01	4
6 (корпус 2)	Квартира	3	1	160.35	4
7 (корпус 2)	Квартира	4	1	210.89	4
8 (корпус 2)	Квартира	4	1	160.05	4
9 (корпус 2)	Квартира	5	1	208.12	4
10 П (корпус 2)	Квартира	5	1	157.34	4
11 П (корпус 2)	Квартира	6	1	207.99	4
12 (корпус 2)	Квартира	6	1	157.05	4
13 (корпус 2)	Квартира	7	1	203.32	4
14 (корпус 2)	Квартира	7	1	152.09	4
15 П (корпус 2)	Квартира	1	2	205.44	5
16 (корпус 2)	Квартира	1	2	173.67	3
17 (корпус 2)	Квартира	2	2	214.97	5
18 (корпус 2)	Квартира	2	2	210.57	4
19 (корпус 2)	Квартира	3	2	214.83	5
20 (корпус 2)	Квартира	3	2	210.35	4
21 (корпус 2)	Квартира	4	2	214.45	5
22 П (корпус 2)	Квартира	4	2	210.1	4
23 (корпус 2)	Квартира	5	2	211.65	5
24 (корпус 2)	Квартира	5	2	207.33	4
25 (корпус 2)	Квартира	6	2	211.32	5
26 (корпус 2)	Квартира	6	2	207.14	4
27 (корпус 2)	Квартира	7	2	201.76	5
28 (корпус 2)	Квартира	7	2	202.14	4
1 П (корпус 3)	Квартира	1	1	72.27	2
2 П (корпус 3)	Квартира	1	1	171.59	4
3 (корпус 3)	Квартира	1	1	750	4
4 П (корпус 3)	Квартира	2	1	98.04	3
5 (корпус 3)	Квартира	2	1	71.98	2
6 (корпус 3)	Квартира	2	1	171.4	4
7 (корпус 3)	Квартира	2	1	178.45	4
8 (корпус 3)	Квартира	3	1	103.16	3
9 (корпус 3)	Квартира	3	1	77.13	2
10 (корпус 3)	Квартира	3	1	176.99	4
11 П (корпус 3)	Квартира	3	1	178.29	4
12 (корпус 3)	Квартира	4	1	103.05	3
13 П (корпус 3)	Квартира	4	1	76.93	2
14 (корпус 3)	Квартира	4	1	176.81	4
15 (корпус 3)	Квартира	4	1	178.03	4
16 (корпус 3)	Квартира	5	1	99.94	3
17 (корпус 3)	Квартира	5	1	73.82	2
18 П (корпус 3)	Квартира	5	1	174.31	4
19 (корпус 3)	Квартира	5	1	175.38	4
20 (корпус 3)	Квартира	6	1	99.82	3
21 П (корпус 3)	Квартира	6	1	73.62	2
22 (корпус 3)	Квартира	6	1	174.13	4
23 (корпус 3)	Квартира	6	1	175.07	4
24 (корпус 3)	Квартира	7	1	99.7	3
25 (корпус 3)	Квартира	7	1	73.5	2
26 П (корпус 3)	Квартира	7	1	174.04	4
27 (корпус 3)	Квартира	7	1	175.02	4
28 (корпус 3)	Квартира	8	1	99.58	3
29 (корпус 3)	Квартира	8	1	73.21	2
30 (корпус 3)	Квартира	8	1	173.8	4
31 П (корпус 3)	Квартира	8	1	174.72	4
32 П (корпус 3)	Квартира	9	1	118.84	3
33 (корпус 3)	Квартира	9	1	187.74	4
34 (корпус 3)	Квартира	9	1	158.12	4
35 (корпус 3)	Квартира	1	2	750	4
36 (корпус 3)	Квартира	1	2	165.2	4
37 (корпус 3)	Квартира	1	2	750	1
38 П (корпус 3)	Квартира	2	2	159.02	4
39 (корпус 3)	Квартира	2	2	164.81	4
40 (корпус 3)	Квартира	2	2	47.5	1
41 (корпус 3)	Квартира	2	2	96.33	3
42 (корпус 3)	Квартира	3	2	158.94	4
43 (корпус 3)	Квартира	3	2	200.22	4
44 П (корпус 3)	Квартира	3	2	125.82	3
45 (корпус 3)	Квартира	4	2	158.81	4
46 П (корпус 3)	Квартира	4	2	199.89	4
47 (корпус 3)	Квартира	4	2	125.7	3
48 (корпус 3)	Квартира	5	2	155.9	4
49 (корпус 3)	Квартира	5	2	196.55	4
50 (корпус 3)	Квартира	5	2	122.59	3
51 П (корпус 3)	Квартира	6	2	155.72	4
52 (корпус 3)	Квартира	6	2	196.14	4
53 П (корпус 3)	Квартира	6	2	122.46	3
54 (корпус 3)	Квартира	7	2	155.54	4
55 (корпус 3)	Квартира	7	2	196.06	4
56 (корпус 3)	Квартира	7	2	122.34	3
57 (корпус 3)	Квартира	8	2	155.36	4
58 (корпус 3)	Квартира	8	2	195.8	4
59 (корпус 3)	Квартира	8	2	122.22	3
60 (корпус 3)	Квартира	9	2	138.88	3

61 (корпус 3)	Квартира	9	2	162.25	4
62 (корпус 3)	Квартира	9	2	116.49	3
63 (корпус 3)	Квартира	1	3	579.97	3
64 П (корпус 3)	Квартира	1	3	51.66	1
65 (корпус 3)	Квартира	2	3	95.83	3
66 (корпус 3)	Квартира	2	3	51.47	1
67 (корпус 3)	Квартира	2	3	112.89	3
68 (корпус 3)	Квартира	3	3	95.71	3
69 (корпус 3)	Квартира	3	3	56.67	1
70 (корпус 3)	Квартира	3	3	112.21	3
71 П (корпус 3)	Квартира	4	3	95.49	3
72 (корпус 3)	Квартира	4	3	56.5	1
73 (корпус 3)	Квартира	4	3	112.06	3
74 (корпус 3)	Квартира	5	3	92.73	3
75 П (корпус 3)	Квартира	5	3	53.34	1
76 (корпус 3)	Квартира	5	3	109.03	3
77 (корпус 3)	Квартира	6	3	92.53	3
78 (корпус 3)	Квартира	6	3	53.25	1
79 П (корпус 3)	Квартира	6	3	108.94	3
80 П (корпус 3)	Квартира	7	3	92.41	3
81 (корпус 3)	Квартира	7	3	53.17	1
82 (корпус 3)	Квартира	7	3	108.76	3
83 (корпус 3)	Квартира	8	3	92.01	3
84 (корпус 3)	Квартира	8	3	52.99	1
85 (корпус 3)	Квартира	8	3	108.68	3
86 (корпус 3)	Квартира	9	3	92	3
87 (корпус 3)	Квартира	9	3	47.54	1
88 П (корпус 3)	Квартира	9	3	108.51	3
89 П (корпус 3)	Квартира	3	4	73.38	1
90 (корпус 3)	Квартира	3	4	140.38	3
91 П (корпус 3)	Квартира	3	4	96.37	3
92 (корпус 3)	Квартира	4	4	73.18	1
93 П (корпус 3)	Квартира	4	4	140.08	3
94 (корпус 3)	Квартира	4	4	96.16	3
95 (корпус 3)	Квартира	5	4	70.53	1
96 (корпус 3)	Квартира	5	4	136.91	3
97 (корпус 3)	Квартира	5	4	93.53	3
98 (корпус 3)	Квартира	6	4	70.44	1
99 (корпус 3)	Квартира	6	4	136.7	3
100 (корпус 3)	Квартира	6	4	93.41	3
101 П (корпус 3)	Квартира	7	4	70.3	1
102 (корпус 3)	Квартира	7	4	136.58	3
103 П (корпус 3)	Квартира	7	4	93.29	3
104 (корпус 3)	Квартира	8	4	70.21	1
105 (корпус 3)	Квартира	8	4	136.37	3
106 (корпус 3)	Квартира	8	4	93.17	3
107 (корпус 3)	Квартира	9	4	69.97	1
108 (корпус 3)	Квартира	9	4	130.71	3
109 (корпус 3)	Квартира	9	4	93.07	3
110 (корпус 3)	Квартира	3	5	98.04	2
111 П (корпус 3)	Квартира	3	5	72.65	2
112 (корпус 3)	Квартира	3	5	143.57	3
113 (корпус 3)	Квартира	3	5	111.77	3
114 П (корпус 3)	Квартира	4	5	97.82	2
115 (корпус 3)	Квартира	4	5	71.89	2
116 (корпус 3)	Квартира	4	5	144.52	3
117 (корпус 3)	Квартира	4	5	159.1	3
118 (корпус 3)	Квартира	5	5	95.06	2
119 (корпус 3)	Квартира	5	5	69.32	2
120 (корпус 3)	Квартира	5	5	141.32	3
121 (корпус 3)	Квартира	5	5	155.88	3
122 (корпус 3)	Квартира	6	5	94.92	2
123 (корпус 3)	Квартира	6	5	69.16	2
124 (корпус 3)	Квартира	6	5	141.1	3
125 П (корпус 3)	Квартира	6	5	155.71	3
126 (корпус 3)	Квартира	7	5	94.78	2
127 (корпус 3)	Квартира	7	5	69.07	2
128 (корпус 3)	Квартира	7	5	140.96	3
129 (корпус 3)	Квартира	7	5	155.41	3
130 (корпус 3)	Квартира	8	5	94.62	2
131 П (корпус 3)	Квартира	8	5	68.9	2
132 (корпус 3)	Квартира	8	5	140.75	3
133 (корпус 3)	Квартира	8	5	155.29	3
134 (корпус 3)	Квартира	9	5	94.53	2
135 (корпус 3)	Квартира	9	5	68.81	2
136 П (корпус 3)	Квартира	9	5	134.29	3
137 (корпус 3)	Квартира	9	5	150.62	3
138 (корпус 3)	Квартира	2	6	152.13	4
139 (корпус 3)	Квартира	2	6	72.42	2
140 (корпус 3)	Квартира	3	6	104.92	3
141 (корпус 3)	Квартира	3	6	77.33	2
142 (корпус 3)	Квартира	3	6	97.81	3
143 (корпус 3)	Квартира	4	6	107.48	3
144 П (корпус 3)	Квартира	4	6	128.5	3
145 (корпус 3)	Квартира	5	6	104.31	3
146 (корпус 3)	Квартира	5	6	125.32	3

147 (корпус 3)	Квартира	6	6	104.23	3
148 (корпус 3)	Квартира	6	6	125.14	3
149 (корпус 3)	Квартира	7	6	104.06	3
150 П (корпус 3)	Квартира	7	6	124.98	3
151 П (корпус 3)	Квартира	8	6	103.98	3
152 (корпус 3)	Квартира	8	6	124.81	3
153 (корпус 3)	Квартира	9	6	98.66	3
154 (корпус 3)	Квартира	9	6	119.17	3
15.3 Об основных характеристиках нежилых помещений		15.3.1			
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Площадь, м2	Площадь частей нежилого помещения
1	Нежилое помещение (корпус 1)	1	1	55	Помещение без функционального назначения
1	Нежилое помещение (корпус 3)	1	5	1545.5	Помещение без функционального назначения
	помещение хранения автомобилей	подвал	-	7368	подземная автостоянка
16 О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)					
16.1 Перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади		16.1.1			
№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения		Назначение помещения	Площадь, м2
1	Технический этаж	Технический этаж, корпус 1		Техническое	503.45
2	Лестница	Технический этаж, корпус 1		Техническое	6.31
3	ГРЩ	Технический этаж, корпус 1		Техническое	13.23
4	Коридор	Технический этаж, корпус 1		Техническое	8.35
5	Лестница	Технический этаж, корпус 1		Техническое	16.61
6	Лестница	Технический этаж, корпус 1		Техническое	10.57
7	Технический этаж	Технический этаж, корпус 1		Техническое	600.01
8	Технический этаж	Технический этаж, корпус 1		Техническое	585.26
9	Лестница	Технический этаж, корпус 1		Техническое	16.61
10	Технический этаж	Технический этаж, корпус 1		Техническое	119.64
11	Лестница	Технический этаж, корпус 1		Техническое	16.31
12	Технический этаж	Технический этаж, корпус 1		Техническое	127.85
13	ГРЩ	Технический этаж, корпус 1		Техническое	23.06
14	Коридор	Технический этаж, корпус 1		Техническое	4.48
15	ГРЩ	Технический этаж, корпус 1		Техническое	15.43
16	Консьерж	1 этаж, корпус 1		Техническое	12.34
17	Санузел	1 этаж, корпус 1		Техническое	3.06
18	ПУИ	1 этаж, корпус 1		Техническое	2.62
19	Колясочная	1 этаж, корпус 1		Общественное	7.85
20	Тамбур	1 этаж, корпус 1		Общественное	6.16
21	Вестибюль	1 этаж, корпус 1		Общественное	66.3
22	Лестница	1 этаж, корпус 1		Общественное	14.66
23	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 1		Общественное	4.8
24	Тамбур	1 этаж, корпус 1		Общественное	52.13
25	Консьерж	1 этаж, корпус 1		Техническое	11.88
26	ПУИ	1 этаж, корпус 1		Техническое	2.68
27	Санузел	1 этаж, корпус 1		Техническое	2.37
28	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 1		Общественное	6.9
29	Вестибюль	1 этаж, корпус 1		Общественное	31.23
30	Лестница	1 этаж, корпус 1		Общественное	14.43
31	Лестница	1 этаж, корпус 1		Общественное	14.43
32	Вестибюль	1 этаж, корпус 1		Общественное	31.1
33	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 1		Общественное	6.9
34	Тамбур	1 этаж, корпус 1		Общественное	51.82
35	Консьерж	1 этаж, корпус 1		Техническое	11.89
36	ПУИ	1 этаж, корпус 1		Техническое	2.68
37	Санузел	1 этаж, корпус 1		Техническое	2.37
38	Консьерж	1 этаж, корпус 1		Техническое	12.34
39	Санузел	1 этаж, корпус 1		Техническое	3.06
40	ПУИ	1 этаж, корпус 1		Техническое	2.62
41	Колясочная	1 этаж, корпус 1		Общественное	7.34
42	Тамбур	1 этаж, корпус 1		Общественное	46.77
43	Вестибюль	1 этаж, корпус 1		Общественное	20.36
44	Лестница	1 этаж, корпус 1		Общественное	14.66
45	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 1		Общественное	4.8
46	Помещение для временного накопления отходов	1 этаж, корпус 1		Техническое	20.59
47	Коридор	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	34.18
48	Лестница	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	16.05
49	Лоджия	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	3.65
50	Лифтовой холл	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	4.8
51	Коридор	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	31.05
52	Лестница	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	16.36
53	Лоджия	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	5.7
54	Лифтовой холл	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	10.5
55	Коридор	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	30.92
56	Лестница	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	16.36
57	Лоджия	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	5.7
58	Лифтовой холл	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	10.5
59	Коридор	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	26.99
60	Лестница	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	16.05
61	Лоджия	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	3.65
62	Лифтовой холл	2-8 этаж, корпус 1		Общественное	4.8
63	Лестница	Техническое подполье, корпус 2		Техническое	14.38
64	Лестница	Техническое подполье, корпус 2		Техническое	14.38
65	Технический этаж	Техническое подполье, корпус 2		Техническое	440.76



66	Технический этаж	Техническое подполье, корпус 2	Техническое	412.64
67	ГРЩ	Техническое подполье, корпус 2	Техническое	21.38
68	Помещение для временного накопления отходов	1 этаж, корпус 2	Техническое	6.68
69	Лестница	1 этаж, корпус 2	Общественное	9.21
70	Вестибюль	1 этаж, корпус 2	Общественное	25.11
71	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 2	Общественное	5.47
72	Тамбур	1 этаж, корпус 2	Общественное	7.31
73	Помещение для временного накопления отходов	1 этаж, корпус 2	Техническое	6.68
74	Лестница	1 этаж, корпус 2	Общественное	9.21
75	Вестибюль	1 этаж, корпус 2	Общественное	25.15
76	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 2	Общественное	5.47
77	Тамбур	1 этаж, корпус 2	Общественное	7.31
78	Коридор	2-7 этаж, корпус 2	Общественное	12.53
79	Лифтовой холл	2-7 этаж, корпус 2	Общественное	7.18
80	Лоджия	2-7 этаж, корпус 2	Общественное	5.92
81	Лестница	2-7 этаж, корпус 2	Общественное	14.5
82	Коридор	2-7 этаж, корпус 2	Общественное	12.53
83	Лифтовой холл	2-7 этаж, корпус 2	Общественное	7.18
84	Лоджия	2-7 этаж, корпус 2	Общественное	5.93
85	Лестница	2-7 этаж, корпус 2	Общественное	14.2
86	ЛН	Технический этаж, корпус 3	Техническое	10.57
87	ЛВ	Технический этаж, корпус 3	Техническое	17.87
88	ЛН	Технический этаж, корпус 3	Техническое	7.35
89	Технический этаж	Технический этаж, корпус 3	Техническое	516.78
90	Технический этаж	Технический этаж, корпус 3	Техническое	567.88
91	Технический этаж	Технический этаж, корпус 3	Техническое	170.49
92	Технический этаж	Технический этаж, корпус 3	Техническое	523.35
93	Технический этаж	Технический этаж, корпус 3	Техническое	156.01
94	Технический этаж	Технический этаж, корпус 3	Техническое	309.75
95	ВРУ ДОУ	Технический этаж, корпус 3	Техническое	11.87
96	ГРЩ	Технический этаж, корпус 3	Техническое	15.73
97	ГРЩ	Технический этаж, корпус 3	Техническое	14.27
98	Коридор	Технический этаж, корпус 3	Техническое	14.04
99	Коридор	1 этаж, корпус 3	Общественное	14.4
100	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 3	Общественное	8.11
101	Лестница	1 этаж, корпус 3	Общественное	14.12
102	Лестница	1 этаж, корпус 3	Общественное	3.59
103	Колясочная	1 этаж, корпус 3	Общественное	18.14
104	Тамбур	1 этаж, корпус 3	Общественное	33.28
105	Консьерж	1 этаж, корпус 3	Техническое	11.86
106	Санузел	1 этаж, корпус 3	Техническое	2.98
107	ПУИ	1 этаж, корпус 3	Техническое	3.02
108	Лестница	1 этаж, корпус 3	Общественное	3.27
109	Лестница	1 этаж, корпус 3	Общественное	14.43
110	Коридор	1 этаж, корпус 3	Общественное	14.4
111	Диспетчерская	1 этаж, корпус 3	Техническое	26.84
112	Санузел	1 этаж, корпус 3	Техническое	2.39
113	Тамбур	1 этаж, корпус 3	Общественное	2.4
114	Колясочная	1 этаж, корпус 3	Общественное	14.08
115	ПУИ	1 этаж, корпус 3	Техническое	3.4
116	Санузел	1 этаж, корпус 3	Техническое	3.22
117	Консьерж	1 этаж, корпус 3	Техническое	14.2
118	Тамбур	1 этаж, корпус 3	Общественное	41.47
119	Вестибюль	1 этаж, корпус 3	Общественное	22.85
120	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 3	Общественное	6.9
121	Лестница	1 этаж, корпус 3	Общественное	3.92
122	Лестница	1 этаж, корпус 3	Общественное	14.42
123	Колясочная	1 этаж, корпус 3	Общественное	17.27
124	ПУИ	1 этаж, корпус 3	Техническое	6.06
125	Санузел	1 этаж, корпус 3	Техническое	2.87
126	Консьерж	1 этаж, корпус 3	Техническое	12.14
127	Лестница	1 этаж, корпус 3	Общественное	7.35
128	Тамбур	1 этаж, корпус 3	Общественное	45.32
129	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 3	Общественное	4.8
130	Вестибюль	1 этаж, корпус 3	Общественное	26.73
131	Лестница	1 этаж, корпус 3	Общественное	14.25
132	Консьерж	1 этаж, корпус 3	Техническое	10.72
133	ПУИ	1 этаж, корпус 3	Техническое	2.95
134	Санузел	1 этаж, корпус 3	Техническое	2.89
135	Тамбур	1 этаж, корпус 3	Общественное	45.75
136	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 3	Общественное	4.8
137	Лестница	1 этаж, корпус 3	Общественное	14.25
138	Вестибюль	1 этаж, корпус 3	Общественное	27.38
139	Лестница	1 этаж, корпус 3	Общественное	3.79
140	Тамбур	1 этаж, корпус 3	Общественное	28.46
141	Вестибюль	1 этаж, корпус 3	Общественное	21.44
142	Лестница	1 этаж, корпус 3	Общественное	14.42
143	Лестница	1 этаж, корпус 3	Общественное	3.92
144	Лифтовой холл	1 этаж, корпус 3	Общественное	4.8
145	Консьерж	1 этаж, корпус 3	Техническое	8.68
146	ПУИ	1 этаж, корпус 3	Техническое	2.84
147	Санузел	1 этаж, корпус 3	Техническое	2.85
148	Колясочная	1 этаж, корпус 3	Общественное	8.85
149	Лифтовой холл	2 этаж, корпус 3	Общественное	6.9
150	Лоджия	2 этаж, корпус 3	Общественное	4.41
151	Коридор	2 этаж, корпус 3	Общественное	22.67

152	Лестница	2 этаж, корпус 3	Общественное	16.71
153	Лоджия	2 этаж, корпус 3	Общественное	3.65
154	Лифтовой холл	2 этаж, корпус 3	Общественное	4.8
155	Коридор	2 этаж, корпус 3	Общественное	26.55
156	Лестница	2 этаж, корпус 3	Общественное	16.4
157	Лестница	2 этаж, корпус 3	Общественное	16.4
158	Коридор	2 этаж, корпус 3	Общественное	27.2
159	Лифтовой холл	2 этаж, корпус 3	Общественное	4.8
160	Лоджия	2 этаж, корпус 3	Общественное	3.65
161	Лестница	2 этаж, корпус 3	Общественное	16.71
162	Лоджия	2 этаж, корпус 3	Общественное	4.41
163	Лифтовой холл	2 этаж, корпус 3	Общественное	4.8
164	Коридор	2 этаж, корпус 3	Общественное	21.26
165	Коридор	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	28.26
166	Лестница	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	16.09
167	Лифтовой холл	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	8.19
168	Лоджия	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	3.56
169	Лифтовой холл	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	6.9
170	Лоджия	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	4.41
171	Коридор	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	22.67
172	Лестница	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	16.71
173	Лоджия	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	3.65
174	Лифтовой холл	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	4.85
175	Коридор	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	26.55
176	Коридор	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	27.2
177	Лестница	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	16.4
178	Лифтовой холл	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	4.8
179	Лоджия	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	3.65
180	Коридор	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	21.26
181	Лестница	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	16.5
182	Лоджия	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	4.41
183	Лифтовой холл	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	4.8
184	Коридор	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	28.26
185	Лестница	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	16.09
186	Лифтовой холл	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	8.19
187	Лоджия	3-9 этаж, корпус 3	Общественное	3.56

16.2 Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме

16.2.1

№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначения
-------	-----------------------------	------------------	------------

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

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: <b>20 процентов готовности</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>3 квартал 2019</b>
17.1 (2) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>40 процентов готовности</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>1 квартал 2020</b>
17.1 (3) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>60 процентов готовности</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>4 квартал 2020</b>
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>80 процентов готовности</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>2 квартал 2021</b>
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>4 квартал 2021</b>

18 О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и о размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

18.1 О планируемой стоимости строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства: <b>678522245 руб.</b>
18.2 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»	18.2.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
	18.2.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:
	18.2.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:
	18.2.2.1	Размер платежа по договору о комплексном освоении территории:
19 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд		
19.1 О способе обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: <b>Не распространяется на застройщика</b>
	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона: <b>78:07:0003189:43</b>
19.2 О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу:
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу, без указания организационно - правовой формы:
	19.2.3	Индивидуальный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскароу:
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>Да</b>
19.4 Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование уполномоченного банка:  Организационно-правовая форма: <b>Филиал юридических лиц</b> Наименование банка: <b>САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК</b>
	19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке: Номер расчетного счета: <b>40702810935000000894</b> Корреспондентский счет: <b>301018109000000000910</b> БИК: <b>044030910</b>
		ИНН: <b>7725114488</b>
		КПП: <b>784243001</b>
		ОГРН: <b>1027700342890</b>
		ОКПО: <b>56219207</b>
19.5 Форма привлечения денежных средств	19.5.1	Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств граждан-участников строительства: <b>Расчетный счет</b>
19.6 О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о доступной сумме кредита (займа) с лимитом кредитования в соответствии с условиями договора кредита (займа), неиспользованном остатке по кредитной линии на последнюю отчетную дату	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора:
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы:
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора:
	19.6.1.4	Доступная сумма кредита (займа):
	19.6.1.5	Лимит кредитования в соответствии с условиями договора кредита (займа):
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредитной линии на последнюю отчетную дату:
19.7 О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскароу	19.7.1	О количестве договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.1.1.1	Жилые помещения:
	19.7.1.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскароу: <b>0</b>
	19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>25</b>
	19.7.1.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>72</b>
	19.7.1.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскароу: <b>0</b>



	19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0</b>
	19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>1</b>
	19.7.1.1.3	Машино-места:
	19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0</b>
	19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0</b>
	19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0</b>
	19.7.2	О площади объектов долевого строительства:
	19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
	19.7.2.1.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: <b>0 м2</b>
	19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>2 835,95 м2</b>
	19.7.2.1.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>8 932,26 м2</b>
	19.7.2.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.2.1.2.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: <b>0 м2</b>
	19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 м2</b>
	19.7.2.1.2.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>7 368,00 м2</b>
	19.7.2.1.3	Машино-места:
	19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: <b>0 м2</b>
	19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 м2</b>
	19.7.2.1.3.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 м2</b>
	19.7.3	О цене договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.3.1.1	Жилые помещения:
	19.7.3.1.1.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0 руб.</b>
	19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>823 494 768 руб.</b>
	19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>1 832 712 609,36 руб.</b>
	19.7.3.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0 руб.</b>
	19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 руб.</b>
	19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>454 266 141,00 руб.</b>
	19.7.3.1.3	Машино-места:
	19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>0 руб.</b>
	19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 руб.</b>
	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>
20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства		
21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика		
21.1 Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер уставного капитала застройщика: <b>6770551399 руб.</b>
22 Информация в отношении объекта социальной инфраструктуры, указанная в части 6 статьи 18.1 настоящего Федерального закона, в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 настоящего Федерального закона		



22.1 О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, иных заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления договоре или соглашения, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	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:
	22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.8	Цели затрат застройщика:
23 Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте		
23.1 Иная информация о проекте	23.1.1	Иная информация о проекте: После вступления в силу Федерального закона от 25.12.2018 г. № 478-ФЗ способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве, представляемым на государственную регистрацию со дня вступления в силу указанного закона, - уплата застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.
24 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию		
24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию	24.1.1	

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ  
ДЕКЛАРАЦИЯ", ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 146689951632522485707992314517890132377  
Владелец: ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ», Цыкун Наталия  
Валерьевна, Санкт-Петербург  
Действителен: с 17.03.2020 по 17.03.2021



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЦЕНТР СТРОИТЕЛЬНОГО АУДИТА И СОПРОВОЖДЕНИЯ»**

197022, Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 9, литера Б

e-mail: [info@csas-spb.ru](mailto:info@csas-spb.ru), [www.csas-spb.ru](http://www.csas-spb.ru)

ОГРН 1127847602937, ИНН 7811535641

Свидетельство об аккредитации № RA.RU.611136 № 0001319

Свидетельство об аккредитации № RA.RU.611201 № 0001390

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор  
Рыжиков Артем Юрьевич**



« 01 » августа 20 18 г.

## ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

### Регистрационный номер заключения в Реестре

7	8	-	2	-	1	-	2	-	0	1	1	2	-	1	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

### Объект капитального строительства

Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной  
автостоянкой

Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А

### Объект экспертизы

Изменение проектной документации и результаты инженерных изысканий на  
строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями и  
подземной автостоянкой

Санкт-Петербург

**1. Общие положения****1.1. Основания для проведения экспертизы**

- Заявление от 18 июня 2018 № 78 на проведение негосударственной экспертизы изменений проектной документации и результаты инженерных изысканий;

- Договор от 18 июня 2018 № 78/18 на проведение негосударственной экспертизы изменений проектной документации и результаты инженерных изысканий.

**1.2. Сведения об объекте экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации**

Объектом негосударственной экспертизы является измененная проектная документация (часть проектной документации) и результаты инженерных изысканий, в которую внесены изменения, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией и результатами инженерных изысканий, в отношении которых была ранее проведена экспертиза проектной документации объекта капитального строительства: «Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой» по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А.

**1.3. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства, а также иные технико-экономические показатели объекта капитального строительства**

Наименование объекта: Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой.

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

**Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:**

Наименование	Ед. изм.	Количество
--------------	----------	------------

Дело ООО «ЦСАС» № 78-2018

Площадь земельного участка	га	1,0282
Количество зданий	шт.	1
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	8 074,0
Общая площадь, всего	м <sup>2</sup>	46 689,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>2</sup>	35 588,0
- подземная часть, в том числе	м <sup>2</sup>	11 101,0
- подвал	м <sup>2</sup>	7 942,0
- технический этаж	м <sup>2</sup>	3 159,0
Строительный объем, всего:	м <sup>3</sup>	161 616,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>3</sup>	128 183,0
- подземная часть, в том числе	м <sup>3</sup>	33 433,5
- подвал	м <sup>3</sup>	24 493,0
- технический этаж	м <sup>3</sup>	8 940,5
Количество машино-мест в подземной автостоянке	шт.	203
<b>Корпус 1</b>		
Площадь застройки в границах в границах 1 этажа	м <sup>2</sup>	3 086,5
Общая площадь, всего:	м <sup>2</sup>	27 185,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>2</sup>	25 128,0
- подземная часть (технический этаж)	м <sup>2</sup>	2 057,0
Площадь встроенных помещений	м <sup>2</sup>	710,5
Строительный объем, всего:	м <sup>3</sup>	100 516,5
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>3</sup>	94 708,0
- подземная часть (технический этаж)	м <sup>3</sup>	5 808,5
Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	м <sup>2</sup>	23 432,0
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	м <sup>2</sup>	23 185,0
Количество квартир, всего:	шт.	164
в том числе:		
- однокомнатных	шт.	20
- двухкомнатные	шт.	19
- трехкомнатных	шт.	87

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»



Дело ООО «ЦСАС» № 78-2018

- четырехкомнатные	шт.	36
- пятикомнатных	шт.	2
Количество этажей	эт.	10 - 11
в т. ч. подземных	эт.	2
Этажность	эт.	8 - 9
Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли	м	27,8 32,7
<b>Корпус 2</b>		
Площадь застройки в границах 1 этажа	м <sup>2</sup>	1 250,0
Общая площадь, всего:	м <sup>2</sup>	11 562,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>2</sup>	10 460,0
- подземная часть (технический этаж)	м <sup>2</sup>	1 102,0
Строительный объем, всего:	м <sup>3</sup>	36 607,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>3</sup>	33 475,0
- подземная часть (технический этаж)	м <sup>3</sup>	3 132,0
Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	м <sup>2</sup>	7 473,0
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	м <sup>2</sup>	7 275,0
Количество квартир, всего:	шт.	48
в том числе:		
- двухкомнатные	шт.	18
- трехкомнатных	шт.	14
- четырехкомнатные	шт.	16
Количество этажей	эт.	10
в т. ч. подземных	эт.	2
Этажность	эт.	8
Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли	м	29,4
Принадлежность к опасным производственным объектам (жилой дом)	не принадлежат к опасным производственным объектам	
Пожарная и взрывопожарная опасность	не категоризируется	
Наличие помещений с постоянным пребыванием людей	с постоянным пребыванием людей	

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 78-2018

Уровень ответственности	нормальный
Принадлежность к опасным производственным объектам (автостоянка)	не принадлежат к опасным производственным объектам
Пожарная и взрывопожарная опасность	категория «В»
Наличие помещений с постоянным пребыванием людей	с постоянным пребыванием людей
Уровень ответственности	нормальный

**1.4. Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства**

Вид объекта капитального строительства – *Жилое*.

Функциональное назначение объекта капитального строительства – *Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой*.

**1.5. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и (или) выполнивших инженерные изыскания**

- *Генеральная проектная организация: ООО «Евгений Герасимов и партнеры»*

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 13.06.2018 № 225, выданная Ассоциацией Саморегулируемая организация «Северо-Западный Альянс Проектировщиков».

- *Организация, выполнившая инженерно-геологические изыскания: ООО «МегаМейд Изыскания»*

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 03.07.2018 № 783, выданная Саморегулируемой организацией Ассоциация «Объединение изыскателей».

**1.6. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике**

Застройщик, заявитель, технический заказчик: ООО «ЛСР. Недвижимость -СЗ»

Юридический и почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, Казанская

ул., д. 36, лит. Б, пом. 29Н (310).

**1.7. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика (если заявитель не является застройщиком, техническим заказчиком)**

Не требуется.

**1.8. Реквизиты (номер, дата выдачи) заключения государственной экологической экспертизы в отношении объектов капитального строительства, для которых предусмотрено проведение такой экспертизы**

Проведение экологической экспертизы не предусмотрено.

**1.9. Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства**

Источник финансирования – *Собственные средства заказчика.*

**2. Основания для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации**

**2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий**

**2.1.1. Сведения о задании застройщика или технического заказчика на выполнение инженерных изысканий**

- Техническое задание на производство инженерно-геологических изысканий, утверждённое Заказчиком в 2016 году, приложение № 1 к договору № ММИ-85-12-16 от 12.12.2016.

**2.1.2. Сведения о программе инженерных изысканий**

- Программа на производство инженерно-геологических изысканий, утверждённое Заказчиком в 2016 году, приложение № 1 к договору № ММИ-85-12-16 от 12.12.2016.

**2.2. Основания для разработки проектной документации**

**2.2.1. Сведения о задании застройщика или технического заказчика на разработку проектной документации**

- Задание на разработку корректировки проектной документации, утверждённое заказчиком в 2018 году.

**2.2.2. Сведения о документации по планировке территории**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»



**(градостроительный план земельного участка, проект планировки территории, проект межевания территории), о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

- Проект планировки территории Петровского о-ва, ограниченной береговой линией р. М. Невки, береговой линией р. Ждановки, береговой линией р. М. Невы, в Петроградском районе, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264;

- Градостроительный план земельного участка № RU78162000-23402, утверждённый распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 15.09.2015 № 1527, кадастровый номер земельного участка 78:07:00031189:1;

- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 26.10.2016 № 78-78/031-78/080/017/2016-131/3 на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), площадь 10 282 кв. м, адрес объекта: РФ, Санкт-Петербург, Петровский пр., д.11, лит. А кадастровый номер объекта 78:07:00031189:1.

**2.2.3. Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения**

- Договор ПАО «Ленэнерго» от 04.12.2017 № ОД-СПб-26895-17/31275-Э17 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям;

- Условия подключения ГУП «Водоканал СПб» от 23.08.2017 № 48-27-15766/16-1-1-ВС (технологическое присоединение) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения;

- Условия подключения ГУП «Водоканал СПб» от 23.08.2017 № 48-27-15766/16-1-1-ВО (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения;

- Технические условия ООО «Петербургтеплоэнерго» от 24.10.2016 №

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**



11714 для подключения к системе теплоснабжения;

- Технические условия оператора связи ПАО «Ростелеком» от 18.07.2017 № 13-10/730 на присоединение к сети связи.

**2.2.4. Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования**

- Положительное заключение по проектной документации и результатам инженерных изысканий негосударственной экспертизы ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0166-16.

**3. Описание рассмотренной документации (материалов)**

**3.1. Описание результатов инженерных изысканий**

**3.1.1. Топографические, инженерно-геологические, экологические, гидрологические, метеорологические и климатические условия территории, на которой предполагается осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, с указанием наличия распространения и проявления геологических и инженерно-геологических процессов (карст, сели, сейсмичность, склоновые процессы и другие)**

**3.1.1.1. «Инженерно-геологические изыскания»**

Рассмотрен «Технический отчет инженерно-геологических изысканий по объекту «Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой». Изыскания выполнены ООО «МегаМейд Изыскания» и зарегистрированы в Геолого-Геодезическом отделе КГА, регистрационный № 5489-16/1 от 21.02.2017 года.

Инженерно-геологические изыскания выполнены в декабре 2016 года-январе 2017 года.

Рассматриваемая территория характеризуется умеренным избыточно-влажным климатом с неустойчивым режимом погоды, которая относится к подрайону ПВ по климатическому районированию России для строительства.

Участок проектируемого строительства входит в пределы Приморской низины и расположен на территории Петровского острова между рекой

Малая Нева, речкой Ждановка, рекой Малая Невка и Финским заливом (Невская Губа). На территории острова, в юго-восточной части, расположен Петровский пруд. Абсолютные отметки дневной поверхности, по данным нивелировки устьев геологических выработок на период изысканий, составляют 2,70-3,40 м в Балтийской системе высот 1977 года.

Участок изысканий отнесен к III категории сложности по совокупности инженерно-геологических условий (приложение А СП 47.13330.2012, п.7.11 ТСН 50-302-2004).

Пройдено 22 скважины глубиной по 37,0 м.

Проведено статическое зондирование грунтов. Выполнены 22 точки до глубин 13,9-20,4 м.

На проектируемом участке и прилегающей территории в 2016 году проводил изыскания ООО «ПИ Георекострукция». Материалы проанализированы, обработаны и приведены в соответствие с нормативными документами, действующими в настоящее время.

В геологическом строении участка в пределах глубины бурения и статического зондирования (37,0 м) принимают участие современные техногенные образования, представленные насыпным грунтом, (t IV), биогенные отложения (b IV), морские и озерные отложения (m,l IV), верхнечетвертичные озерно-ледниковые (lg III) и ледниковые (g III) отложения, залегающие на верхнепротерозойских отложениях вендского комплекса котлинского горизонта (V kt2).

В ходе камеральной обработки в пределах исследуемой глубины (до 37,0 м) на участке под строительство выделено 17 инженерно-геологических элементов с учетом возраста, генезиса, текстурно-структурных особенностей и номенклатурного вида грунтов, слагающих участок.

Нормативная глубина сезонного промерзания в соответствии с расчетом п. 5.5.3 СП 22.13330.2011 и с учетом данных многолетних наблюдений может быть принята для насыпных грунтов – 1,19 м, для суглинков – 0,98 м, для супесей – 1,19 м.

По степени морозной пучинистости в соответствии с ГОСТ 25100-2011 насыпные грунты ИГЭ-1, находящиеся в зоне промерзания, относятся к

сильнопучинистым и чрезмернопучинистым.

Гидрогеологические условия исследуемой площадки характеризуются наличием горизонта безнапорных грунтовых вод.

Грунтовые воды со свободной поверхностью приурочены к насыпным грунтам ИГЭ-1, слабозаторфованным грунтам ИГЭ-1.1, пескам разной крупности (ИГЭ-2, 2.1, 2.2, 3, 3.1, 4) озерно-морского генезиса.

В период производства буровых работ (декабрь 2016 года-январь 2017 года) уровень грунтовых вод был зафиксирован на глубинах 1,1-2,6 м, на абсолютных отметках 0.80-2.00 м.

Максимальная многолетняя амплитуда колебания уровня подземных вод составляет 1,5-2,0 м (данные «Материалов отчетов о режиме подземных вод Ленинградского артезианского бассейна за 1987, 1990, г.г.» изд. 1991 г.).

Максимальное положение уровня грунтовых вод ожидается вблизи поверхности земли на абсолютных отметках 3.10-3.40 м с образованием открытого зеркала на пониженных участках рельефа. Среднегодовое положение уровня грунтовых вод соответствует глубине ~1 м.

Питание водоносного горизонта происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков.

Разгрузка грунтовых вод происходит в реку Нева.

Грунтовые воды имеют гидравлическую связь с водами Финского залива.

Согласно данным химических анализов грунтовые воды со свободной поверхностью по отношению к бетону нормальной проницаемости неагрессивны, грунты – сильноагрессивны.

По отношению к свинцовым и алюминиевым оболочкам кабелей в соответствии с ГОСТ 9.602-2005 грунтовые воды обладают средней и высокой степенью коррозионной агрессивности соответственно, грунты – высокой.

Грунты по отношению к конструкциям из углеродистой и низколегированной стали характеризуются высокой степенью коррозионной агрессивности.

На площадке проектируемого строительства выявлены специфические



грунты, представленные насыпными грунтами ИГЭ-1 и слабозаторфованными грунтами ИГЭ-1.1.

Насыпные грунты ИГЭ-1 мощностью 1,0-3,0 м, имеют неоднородный состав, обладают неоднородными свойствами по глубине и простиранию. Грунт слежавшийся, срок отсыпки более 10 лет.

Слабозаторфованные ИГЭ-1.1 грунты черного цвета мощностью 0,8-1,4 м.

Насыпные грунты и слабозаторфованные грунты не рекомендуются в качестве основания фундаментов.

К опасным геологическим процессам на территории проектируемого строительства можно отнести процессы морозного пучения грунтов и подтопление.

Исследуемый участок относится к району I-A подтопленные в естественных условиях, к участку I-A-2 сезонно (ежегодно) подтапливаемые (п.5.4.8 СП 22.13330.2011 и прил. И СП 11-105-97, часть II).

Грунты, слагающие участок, относятся к III категории по сейсмическим свойствам (таблица 1 СП 14.13330.2011).

В соответствии с картами общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-97 проектируемый участок относится к району с сейсмической опасностью 5 баллов при степени опасности В (5%) и С (1%) для грунтов III категории по сейсмическим свойствам.

### **3.1.2. Сведения о выполненных видах инженерных изысканий**

- Инженерно-геологические изыскания.

### **3.1.3. Сведения о составе, объеме и методах выполнения инженерных изысканий**

#### **3.1.3.1. «Инженерно-геологические изыскания»**

На площадке под проектируемое строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой пробурено 22 скважины глубиной по 37,0 м. Способ бурения - колонковый установкой УРБ-2А-2. Общий метраж бурения 814,0 п.м. После окончания работ был проведен ликвидационный тампонаж скважин.

Выполнены 22 точки статического зондирования до глубин 13,9-20,4 м,



всего 344,4 м. Статическое зондирование проводилось ООО «Геостатика» установкой тяжелого типа с непрерывной записью лобовых и боковых сопротивлений. Измерительные преобразователи (конуса, регистраторы) изготовлены фирмой «Fugro Engineers b.v.». Тип зонда II.

Для лабораторных определений состава и физико-механических свойств грунтов, химического состава грунтовых вод отобрано 326 образцов грунта ненарушенного и нарушенного сложения, 12 проб грунта на определение коррозионной агрессивности, 3 пробы грунтовых вод.

Определение гранулометрического состава, физических характеристик грунтов и химического состава подземных вод проводились в соответствии с действующими ГОСТами в аккредитованной испытательной грунтовой лаборатории ПК «Универсал». Аттестат испытательной (аналитической) лаборатории №SP 01.01.406.119 от 18.12. 2014 года.

Определение прочностных характеристик глинистых грунтов проведено методом одноплоскостного среза на образцах природного сложения без предварительного уплотнения (несконсолидировано-недренированный сдвиг).

Определение параметров деформируемости грунта – модуля общей деформации, проводились методом компрессионного сжатия на образцах природного сложения.

Статистическая обработка результатов лабораторных определений характеристик грунтов производилась в соответствии с ГОСТ 20522-2012.

### **3.1.4. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в результаты инженерных изысканий в процессе проведения экспертизы**

#### **3.1.4.1. «Инженерно-геологические изыскания»**

По замечаниям экспертизы, в соответствии с нормативными документами, внесены исправления и дополнения в текстовую часть и приложения Технического отчета об инженерно-геологических изысканиях, приведена в соответствие с материалами изысканий и требованиями нормативных документов геологическая часть общей пояснительной записки, схемы планировочной организации земельного участка и конструктивных решений фундамента.

**3.2. Описание технической части проектной документации****3.2.1. Перечень рассмотренных разделов проектной документации**

На рассмотрение представлена проектная документация в составе:

- Пояснительная записка (раздел 1, том 1, шифр: ОП-1/2016-ПЗ);
- Схема планировочной организации земельного участка (раздел 2, том 2, шифр: ОП-1/2016-ПЗУ);
- Архитектурные решения. Пояснительная записка, чертежи (раздел 3, часть 1, том 3.1, шифр: ОП-1/2016-АР1);
- Архитектурные решения. Расчет КЕО и инсоляции проектируемого комплекса (раздел 3, часть 2, том 3.2, шифр: ОП-1/2016-АР2);
- Архитектурные решения. Архитектурно-строительная акустика, расчеты шумового воздействия (раздел 3, часть 3, том 3.3, шифр: ОП-1/2016-АР3);
- Конструктивные и объемно-планировочные решения. Конструкции железобетонные. Пояснительная записка (раздел 4, часть 1, книга 1, том 4.1.1, шифр: ОП-1/2016-КР1.1);
- Конструктивные и объемно-планировочные решения. Конструкции железобетонные. Чертежи (раздел 4, часть 1, книга 2, том 4.1.2, шифр: ОП-1/2016-КР1.2);
- Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:
- Система электроснабжения. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, подземная автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 1, часть 1, книга 1, том 5.1.1.1, шифр: ОП-1/2016-ИОС1.1.1);
- Система электроснабжения. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, подземная автостоянка. Графическая часть 1 (раздел 5, подраздел 1, часть 1, книга 2, том 5.1.1.2, шифр: ОП-1/2016-ИОС1.1.2);
- Система электроснабжения. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, подземная

автостоянка. Графическая часть 2 (раздел 5, подраздел 1, часть 1, книга 3, том 5.1.1.3, шифр: ОП-1/2016-ИОС1.1.3);

- Система электроснабжения. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, подземная автостоянка. Графическая часть 3 (раздел 5, подраздел 1, часть 1, книга 4, том 5.1.1.4, шифр: ОП-1/2016-ИОС1.1.4);

- Система электроснабжения. Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ (раздел 5, подраздел 1, часть 2, том 5.1.2, шифр: ОП-1/2016-ИОС-ИОС1.2);

- Система водоснабжения. Внутренние сети. Хозяйственно-питьевое водоснабжение. Горячее водоснабжение. Корпус 1, 2, подземная автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 2, часть 1, книга 1, том 5.2.1.1, шифр: ОП-1/2016-ИОС2.1.1);

- Система водоснабжения. Внутренние сети. Хозяйственно-питьевое водоснабжение. Горячее водоснабжение. Корпус 1, 2, подземная автостоянка. Графическая часть (раздел 5, подраздел 2, часть 1, книга 2, том 5.2.1.2, шифр: ОП-1/2016-ИОС2.1.2);

- Система водоснабжения. Наружные (внутриплощадочные) сети водоснабжения (раздел 5, подраздел 2, часть 2, том 5.2.2, шифр: ОП-1/2016-ИОС2.2);

- Система водоотведения. Внутренние сети хозяйственно-бытовой, производственной и дождевой канализации. Корпус 1, 2, подземная автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 3, часть 1, книга 1, том 5.3.1.1, шифр: ОП-1/2016-ИОС3.1.1);

- Система водоотведения. Внутренние сети хозяйственно-бытовой, производственной и дождевой канализации. Корпус 1, 2, подземная автостоянка. Графическая часть (раздел 5, подраздел 3, часть 1, книга 2, том 5.3.1.2, шифр: ОП-1/2016-ИОС3.1.2);

- Система водоотведения. Внутриплощадочные сети водоотведения (раздел 5, подраздел 3, часть 2, том 5.3.2, шифр: ОП-1/2016-ИОС3.2);

- Отопление и теплоснабжение. Корпус 1, 2, подземная автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 4, часть 1, книга 1, том 5.4.1.1, шифр:



ОП-1/2016-ИОС 4.1.1);

- Отопление и теплоснабжение. Корпус 1, 2, подземная автостоянка. Графическая часть (раздел 5, подраздел 4, часть 1, книга 2, том 5.4.1.2, шифр: ОП-1/2016-ИОС 4.1.2);

- Вентиляция и дымоудаление. Корпус 1, 2, подземная автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 4, часть 2, книга 1, том 5.4.2.1, шифр: ОП-1/2016-ИОС 4.2.1);

- Вентиляция и дымоудаление. Корпус 1, 2, подземная автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 4, часть 2, книга 2, том 5.4.2.2, шифр: ОП-1/2016-ИОС 4.2.2);

- Индивидуальные тепловые пункты. ИТП № 1 (корпус 1, жилая часть). ИТП № 2 (корпус 1, жилая часть). ИТП № 3 (корпус 2, жилая часть). ИТП № 4 (корпус 1, встроенные помещения). ИТП № 5 (подземная автостоянка) (раздел 5, подраздел 4, часть 3, том 5.4.3, шифр: ОП-1/2016-ИОС 4.3);

- Сети связи. Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Корпус 1 (раздел 5, подраздел 5, часть 1, книга 1, том 5.5.1.1, шифр: ОП-1/2016-ИОС 5.1.1);

- Сети связи. Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Корпус 2 (раздел 5, подраздел 5, часть 1, книга 2, том 5.5.1.2, шифр: ОП-1/2016-ИОС 5.1.2);

- Сети связи. Специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях на объекте и присоединение его к РАСЦО (раздел 5, подраздел 5, часть 2, том 5.5.2, шифр: ОП-1/2016-ИОС 5.2);

- Сети связи. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Корпус 1 (раздел 5, подраздел 5, часть 3, книга 1, том 5.5.3.1, шифр: ОП-1/2016-ИОС 5.3.1);

- Сети связи. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Корпус 2 (раздел 5, подраздел 5, часть 3, книга 2, том 5.5.3.2, шифр: ОП-1/2016-ИОС 5.3.2);

- Сети связи. Система контроля и управления доступом. Система



## Дело ООО «ЦСАС» № 78-2018

охранного видеонаблюдения. Автостоянка (раздел 5, подраздел 5, часть 3, книга 3, том 5.5.3.3, шифр: ОП-1/2016-ИОС 5.3.3);

- Сети связи. Система газоанализации в автостоянке (раздел 5, подраздел 5, часть 4, том 5.5.4, шифр: ОП-1/2016-ИОС 5.4);

- Сети связи. Система автоматизации инженерных систем (раздел 5, подраздел 5, часть 5, том 5.5.5, шифр: ОП-1/2016-ИОС 5.5);

- Сети связи. Система диспетчеризации инженерных систем (раздел 5, подраздел 5, часть 6, том 5.5.6, шифр: ОП-1/2016-ИОС 5.6);

- Сети связи. Наружные (внутриплощадочные) сети связи (раздел 5, подраздел 5, часть 7, том 5.5.7, шифр: ОП-1/2016-ИОС 5.7);

- Сети связи. Система локального усиления сигнала сотовой связи стандартов GSM в подземной автостоянке (раздел 5, подраздел 5, часть 8, том 5.5.8, шифр: ОП-1/2016-ИОС 5.8);

- Сети связи. Автоматизированная система коммерческого учета потребления энергоресурсов многоквартирного жилого дома и подземной автостоянки (раздел 5, подраздел 5, часть 9, том 5.5.9, шифр: ОП-1/2016-ИОС 5.9);

- Технологические решения подземной автостоянки (раздел 5, подраздел 6, часть 1, том 5.6.1, шифр: ОП-1/2016-ИОС 6.1);

- Технологические решения встроенных помещений (раздел 5, подраздел 6, часть 2, том 5.6.2, шифр: ОП-1/2016-ИОС 6.2);

- Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период сноса (демонтажа) (раздел 7, часть 2, том 7.2, шифр: ОП-1/2016-ПОД.ООС);

- Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период строительства (раздел 8, часть 1, том 8.1, шифр: ОП-1/2016-ООС 1);

- Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период эксплуатации (раздел 8, часть 2, том 8.2, шифр: ОП-1/2016-ООС2);

- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (раздел 9, часть 1, том 9.1, шифр: ОП-1/2016-ПБ1);

- Система автоматизации противопожарной защиты. Автоматическая пожарная сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией. Жилая часть (раздел 9, часть 2, том 9.2, шифр: ОП-1/2016-ПБ2);

---

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**

- Система автоматизации противопожарной защиты. Автоматическая пожарная сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией. Подземная автостоянка (раздел 9, часть 3, том 9.3, шифр: ОП-1/2016-ПБ3);
- Автоматические установки пожаротушения. Внутренний противопожарный водопровод (раздел 9, часть 4, том 9.4, шифр: ОП-1/2016-ПБ4);
- Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (раздел 10, том 10, шифр: ОП-1/2016-ОДИ);
- Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов (раздел 10.1, том 10.1, шифр: ОП-1/2016-ЭЭ);
- Иная документация в случаях, предусмотренных федеральным законом:
- Технический отчет. Инженерно-геологические изыскания по объекту: Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003189:1 (выполненный ООО «МегаМейд Изыскания» в 2017 году, шифр: ММИ-85-12-16, зарегистрированный в Геолого-Геодезическом отделе КГА, регистрационный № 5489-16/1 от 21.02.2017 года);
- Геотехническое обоснование возможности строительства по объекту: Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003189:1, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., д.11, лит. А (выполненный ООО «Геоизол» в 2018 году);
- Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., дом 13, лит. Х (выполненный ООО «Строй-Эксперт» в 2016 году, шифр: ТО-ВИ/090-2016);
- Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., дом 13, лит. У (выполненный ООО «Строй-

## Дело ООО «ЦСАС» № 78-2018

Эксперт» в 2016 году, шифр: ТО-ВИ/091-2016);

- Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., дом 13, лит. Р (выполненный ООО «Строй-Эксперт» в 2016 году, шифр: ТО-ВИ/092-2016);

- Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., дом 13, лит. С (выполненный ООО «Строй-Эксперт» в 2016 году, шифр: ТО-ВИ/093-2016);

- Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., дом 26, лит. Л (выполненный ООО «Строй-Эксперт» в 2016 году, шифр: ТО-ВИ/078-2016);

- Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., дом 26, лит. М (выполненный ООО «Строй-Эксперт» в 2016 году, шифр: ТО-ВИ/079-2016).

### **3.2.2. Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов**

#### **3.2.2.1. «Схема планировочной организации земельного участка»**

Проектная документация разработана на изменение проекта «Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой».

Территория запроектированного объекта строительства расположена по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А. Кадастровый номер 78:07:0003189:1.

Территория земельного участка ограничена:

- с севера – рекреационной зоной и далее набережной реки Малой Невки;

- с востока – территорией смежного участка существующего исторического здания и территории земельного участка д. 9 литера К по

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**



Петровскому проспекту;

- с запада – парком ансамбля «Дома ветеранов сцены им. М.Г. Савиной»;

- с юга – Петровским проспектом.

Разработанная ранее проектная документация получила положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» № 78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016.

В проектную документацию были внесены следующие изменения:

Изменен контур здания в связи с корректировкой входов, крылец и прямиков в архитектурных решениях.

Изменена ширина проезда местного значения между корпусами 1 и 2 – 7 м (ранее ширина проезда местного значения между корпусами 1 и 2 – 6 м).

Изменена абсолютная отметка ноля корпусов здания – 4.10 в БСВ (ранее абсолютная отметка ноля здания составляла – 4,30 в БСВ).

Откорректированы показатели по балансу территории земельного участка.

В связи с изменением показателей по балансу территории и изменением абсолютной отметки ноля здания откорректирован план земляных масс.

Откорректирован сводный план сетей инженерно-технического обеспечения.

Остальные планировочные решения, предусмотрены в соответствии с положительным заключением ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0166-16.

#### **3.2.2.2. «Архитектурные решения»**

Проектная документация разработана на изменение проекта на строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой.

В проектную документацию, в соответствии с заданием на проектирование, были внесены следующие изменения:



- в корпусе 1 и в корпусе 2 предусматривается изменение числовых и буквенных осей, изменена разбивка осей, предусматривается введение новых осей;
- изменены объемно-планировочные решения этажа подземной автостоянки и технического этажей, изменена нумерация помещений, назначение помещений, без изменения общей площади подземных этажей и без изменения общей площади здания. После внесения изменений помещения электрощитовых перенесены из подземного этажа автостоянки на технический этаж: в корпусе 1 помещения ГРЩ размещаются на техническом этаже в осях 11-13/К-Л; в корпусе 2 помещения ГРЩ размещаются на техническом этаже в осях 8-9/АА-ВВ. В подземном этаже на отметке -5,700 предусматривается перенос венткамер находившихся в осях 6-9/Я-Ю в оси 9-12/С-Т;
- предусматривается перенос технических помещений (ИТП, АУВПТ, ВУ) в оси 2-13/ГГ-ДД в подземном этаже на отметке -5,700;
- в корпусе 1 предусматривается устройство новых перегородок на техническом этаже в осях 2-5/К и в осях 11-13/П;
- в корпусе 1 предусматривается устройство эвакуационного выхода из помещений ГРЩ на техническом этаже в осях 11-12/К-Л; предусматривается устройство лестницы выхода из технического этажа в осях 11-12/Л-М;
- предусматривается устройство лестниц выходов из технических помещений, размещенных в подземном этаже на отметке -5,700 в осях 4-6/ГГ и в осях 9-11/ГГ для организации обособленных эвакуационных выходов из технических помещений;
- предусматривается устройство лестниц обособленных эвакуационных выходов из технического этажа корпуса 2 внутри здания в осях 3-6/ГГ-ДД и в осях 9-12/ГГ-ДД; предусматривается исключение лестницы выхода из технического этажа в осях 3/Ю-Я; предусматривается устройство лестниц выходов из технического этажа в осях 12/АА-ББ и в осях 12/ВВ-ДД;
- предусматривается устройство лестниц на пандусе(рампе) въезда в

автостоянку в осях 7-8/А-Д и в осях 9-10/А-Д;

- в подземной автостоянке уточнена расстановка машина-мест, без изменения общего количества машино-мест в подземной автостоянке;

- в подземной автостоянке запроектировано увеличение площади зон для хранения мототехники в связи с переносом технических помещений, зоны хранения мототехники запроектированы дополнительно в осях 4-6/С-У, 2-4/Л-М, 10-13/Л-М, 2-5/Г-Д, 11-12/Г-Д;

- в конструкции стен и перегородок для выделения индивидуальных зон хранения мототехники бетонный камень СКЦ заменен на перегородочный полнотелый камень Полигран толщиной 80 мм;

- в корпусе 1 в осях 2-13/А-Г и в осях 11-13/Г-И исключены помещения технического этажа, предусматривается увеличение высоты помещений подземной автостоянки, за счет исключения перекрытий разделяющих подземную автостоянку и технический этаж, после внесения изменений высота помещений подземной автостоянки в осях 2-13/А-Г и в осях 11-13/Г-И запроектированы - 4,48 м;

- изменена конфигурация подземной части здания на отметке -5,700, после внесения изменений в проектную документацию, габариты подземной части здания, запроектированы в крайних осях 1-13/А-ДД 48,90 x 171,10 м;

- предусматривается исключение из подземной автостоянки технического коридора в осях 1-13/А и в осях 1 /Б-Д;

- изменен доступ в помещения № А.6 и № А.7 в подземной автостоянке, после внесения изменений вход в помещения запроектирован в осях 5-8/Г-Д;

- изменена конструкция шахт лифтов, до внесения изменений конструкции шахт лифтов предусматривались сборными, после внесения изменений конструкции шахт лифтов запроектированы монолитными;

- уточнен режим работы лифтов: исключен режим «Перевозка пожарных подразделений» и заменен на режим «Пожарная опасность»;

- в подземной автостоянке предусматривается исключение одного тамбур-шлюза при устройстве парно-последовательных тамбур-шлюзов перед лифтовыми холлами с лифтами, после внесения изменений функции

второго парно-последовательного тамбура выполняет лифтовой холл;

- изменена высота въезда на пандус (рампу) автостоянки, до внесения изменений высота въезда была запроектирована - 3,2 м, после внесения изменений высота въезда на пандус (рампу) автостоянки запроектирована - 3,09 м;

- в соответствии с разделом «Конструктивные решения» изменено количество, сечение и расстановка колонн. Изменены частично сечения колонн 500х500 мм, после внесения изменений сечения колонн запроектированы 500х700 мм, 500х900 мм, 500х600 мм, 700х850 мм. Изменено расположения монолитных стен и проемов во всех жилых корпусах.

- изменены отметки полов и высоты помещений в подземной автостоянке за счет понижения ростверка и уточнением отметки прохода инженерных коммуникаций. После внесения изменений отметка полов подземной автостоянки запроектирована -5,700. Высота помещений в подземной автостоянке после внесенный изменений запроектирована: под жилыми корпусами - 2,80 м, под эксплуатируемой кровлей автостоянки – 3,80 м, под встроенными помещениями 4,48 м;

- изменены отметки полов и высоты помещений на техническом этаже, за счет изменения толщины стяжки в конструкциях полов. После внесения изменений отметка полов технического этажа запроектирована - 2,630, высота помещений технического этажа запроектирована - 2,26 м;

- изменена абсолютная отметка, соответствующая относительной отметке 0.000. После внесения изменений абсолютная отметка запроектирована 4.10 в Балтийской системе высот и соответствует относительной отметке 0.000, за которую принят уровень чистого пола 1-го этажа;

- уточнены отметки парапетов основной кровли корпуса 1 и корпуса 2, уточнены отметки террасы корпуса 1, без изменения максимальной высоты зданий жилых корпусов от планировочной отметки земли. Максимальные высоты жилых корпусов не превышают допустимые высоты в соответствии с заключением КГИОП от 24.02.2016 № 3-(762-765)/16-0-1 и



градостроительным планом земельного участка № RU78162000-23402;

- предусматривается устройство окон с приямками на техническом этаже во всех жилых корпусах. Над приямками технического этажа запроектированы светопрозрачные, ударопрочные козырьки с открывающимися створками для доступа в приямки;

- изменено количество продухов, увеличены габариты продухов на техническом этаже, после внесения изменений габариты продухов запроектированы 700х120 мм, дополнительно, для обеспечения нормативной общей площади продухов запроектированы решетки в окнах для пожаротушения габаритами 900х250 мм;

- изменено расположения входной группы корпуса 1 из осей 13/Л-М в оси 13/К-М, предусматривается устройство подъемника для МГН, изменены габариты тамбура, в тамбуре при сквозном проходе запроектирована установка тепловых завес при входе/выходе. Изменены габариты тамбуров входов в жилую часть секций во всех корпусах;

- в корпусе 1 изменено расположения подъемника для МГН; после внесения изменений в проектную документацию подъемник для МГН запроектирован в осях 9-10/У-Ф;

- изменено количество встроенных помещений офисов в корпусе 1, без изменения общей площади встроенных помещений, без изменения технико-экономических показателей и без изменения общего количества работников в наибольшую смену;

- во встроенных помещениях 1-го этажа исключены тамбура, при входах во встроенные помещения офисов запроектированы тепловые завесы;

- в корпусе 1 во встроенных помещениях офисов исключены перепады отметок полов, исключены лестницы внутри офисных помещений, для обеспечения единой отметки полов. Изменена отметка перекрытий и полов встроенных помещений, изменена высота встроенных помещений офисов на 1-м этаже корпуса 1. После внесения изменений отметка полов встроенных помещений офисов запроектирована -0,850, высота встроенных помещений запроектирована 3,83 м. Изменено расположения санузлов и помещений уборочного инвентаря во встроенных помещениях офисов, после внесения



изменений помещения уборочного инвентаря и санузлы размещаются в осях 6\*/Б-В;

- в корпусе 1 на 1-м этаже исключено помещение колясочной;
- в корпусе 2 на 1-м этаже исключено помещение консьержа и помещения колясочной;

- в корпусе 1 изменено расположение центрального пульта управления системами (ЦПУ) и помещения временного накопления отходов. После внесения изменений помещение центрального пульта управления системами (ЦПУ) размещается в осях 5-6/Т-У; пристроенное помещение временного накопления отходов размещается в нише здания в осях 5-6/У-Ф в собственных конструкциях стен и перекрытия, в помещении предусматривается устройство «плавающего» пола;

- в корпусе 2 на 1-м этаже изменено назначение помещения временного накопления отходов, после внесения изменений помещение переименовано в кладовую уличного инвентаря;

- уточнены планировки квартир, без изменения количества и типов квартир, без изменения общей площади квартир и без изменения общей площади здания. Площадь квартир на этажах жилых секций корпуса 1 не превышает 500 м<sup>2</sup>, за исключением секций в осях 9-13/А-И на 2,3,4,5 этажах и в секции в осях 2-8/П-Ф на 3,4 этажах с общей площадью квартир в секции до 550 м<sup>2</sup>. В корпусе 1 в секциях с общей площадью квартир секций до 550 м<sup>2</sup>, передние квартир оборудованы датчиками адресной пожарной сигнализации;

- изменен тип корпуса 2, до внесения изменений корпус 2 был секционного типа и запроектирован 2-х секционным, после внесения изменений корпус 2 запроектирован коридорного типа, без изменения общей площади квартир;

- предусматривается замена сборных железобетонных вентиляционных блоков на индивидуальные вентканалы;

- предусматривается замена материала перегородок из бетонного камня СКЦ толщиной 80 мм на бетонный камень «Полигран» толщиной 80 мм с оштукатуриванием по 10 мм с каждой стороны; перегородки между

кухней и комнатой из газобетона предусматриваются с оштукатуриванием по 10 мм с каждой стороны;

- в корпусе 2 изменена ширина маршей лестничных клеток типа Л1. После внесения изменений ширина маршей лестничных клеток типа Л1 запроектирована 1,2 м;

- в корпусе 2 поэтажные коридоры жилой части разделены двумя перегородками с устройством в них дверей;

- в корпусе 1 и в корпусе 2 предусматривается понижение подоконной части окон квартир при сохранении габаритов окон, предусматривается ограждение панорамных окон. Наружное (фасадное) металлическое ограждение на окнах заменено на ограждение из противоударного стекла, рассчитанного на нагрузку не менее 0,3 кН/м, группы НГ, высотой 1,2 м от уровня пола. Ограждения панорамных окон и окон с пониженной подоконной частью, будет выполняться специализированной организацией по отдельному проекту с предоставлением организацией соответствующих технических свидетельств;

- в жилых корпусах 1 и 2 изменена конструкция остекления лоджий, после внесения изменений в проектную документацию остекление лоджий запроектировано из дерево-алюминиевых профилей с двухкамерным стеклопакетом;

- в корпусе 1 изменено размещение лоджий: на 5-9 этажах в осях 8-9/Ф; на 5-8 этажах в осях 3\*-4\*/А\*, в осях 2/Ж-И; на 9-м этаже в осях 6-7/Ф и в осях 10-11/Ф. В лоджиях, совмещенных с площадью квартиры (эркерах) на 3-8 этажах в осях 2/У-Г и в осях 13/Б-У оконные блоки заменены на панорамное остекление с ограждением не менее 1,2 м от уровня пола, нагрузкой не менее 0,3 кН/м, группы НГ. Ограждения панорамного остекления будет выполняться специализированной организацией по отдельному проекту с предоставлением организацией соответствующих технических свидетельств. Двухкамерные стеклопакеты с дерево-алюминиевым профилем предусматриваются с коэффициентом приведенного сопротивления не менее 0,56 м<sup>2</sup>С°/Вт;

- в корпусе 2 изменено размещение лоджий на 1-8 этажах в осях 3/АА-ВВ и в осях 12/АА-ВВ;

- в корпусе 1 изменена отделка дворовых фасадов без изменения толщины утеплителя и без изменения глубины размещения оконных проемов. До внесения изменений отделка дворовых фасадов корпуса 1 была выполнена с тонким штукатурным слоем по утеплителю, после внесения изменений в проектную документацию отделка дворовых фасадов, запроектирована плитами из архитектурного бетона по системе вентилируемого фасада, без изменения толщины утеплителя и без изменения теплотехнических характеристик. Фасадные системы будут разрабатываться специализированной организацией на стадии рабочей документации и должны иметь действующее техническое свидетельство и сертификаты.

- изменена отделка дворовых фасадов в корпусе 2 в осях 6-9/АА и в осях 6-9/ВВ, после внесения изменений отделка дворовых фасадов корпуса 2 выполняется с тонким штукатурным слоем по утеплителю, без изменения теплотехнических характеристик; окна запроектированы из дерево-алюминиевых профилей с двухкамерным стеклопакетом, с коэффициентом приведенного сопротивления не менее  $0,56 \text{ м}^2 \text{ C}^\circ / \text{Вт}$ .

Остальные проектные решения не подлежали изменениям и предусмотрены, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключения ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0166-16.

### **3.2.2.3. «Конструктивные и объёмно-планировочные решения»**

Повторным рассмотрением проектной документации «Изменение проектной документации на строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., дом 11, лит. А» предусмотрено изменение относительной отм. 0.00, изменение разбивки осей, изменение состояния зданий окружающей застройки, изменение конструкций ограждения котлована, изменение длины свай, изменение марки бетона, изменение положения стен и колонн, изменение сечения колонн, балок и частично плит



перекрытий.

Остальные конструктивные решения остаются без изменений в соответствии с положительным заключением ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0166-16.

В связи с изменениями объемно-планировочных решений том переработан полностью.

Корпус 1 и корпус 2.

Жилой дом (корпус 1) со встроенными помещениями и корпус 2 запроектированы по смешанной конструктивной схеме. Корпус 1 разделен осадочным швом на 2 блока.

Жилой дом запроектирован в монолитных железобетонных конструкциях.

Толщина наружных стен - 300 мм (встроенная часть автостоянки), 200 мм в подземной части. Толщина внутренних стен 160, 200 мм.

Колонны сечением 500х500, 500х600, 500х700 мм и др. Шаг колонн переменный, максимальный шаг колонн 8х6.6 м. В целях обеспечения огнестойкость часть колонн оштукатуривается.

Толщина плит перекрытия 220 мм и покрытия 250 мм. Плиты перекрытия частично по балкам. Балки монолитные железобетонные сечением 1180(h)х500, 1300(h)х500, 700х850(h), 1000х850(h) мм с учетом толщины плиты.

Наружные стены – несущие железобетонные толщиной 200 мм. Стены утеплены системой утепления фасада которая будет разработана на стадии рабочей документации и должна иметь техническое свидетельство Минстроя.

Класс бетона несущих конструкций В30.

Перегородки кирпичные, газобетонные и бетонные камни (блоки).

Лестницы – монолитные железобетонные.

Лифтовые шахты из монолитного железобетона толщиной 160. Бетон В30.

Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой вертикальных несущих конструкций (поперечных,



## Дело ООО «ЦСАС» № 78-2018

продольных стен, колонн), объединенных в единую пространственную систему дисками междуэтажных перекрытий.

Расчет несущих конструкций корпусов выполнен на программном комплексе SCAD 21.1. Горизонтальные перемещения верха здания не превышают предельно допустимых значений.

Фундаменты приняты плитные на свайном основании. Сваи набивные диаметром 520 мм (под защитой буровой трубы с теряемым наконечником, без выемки грунта). Бетон В25, W6, F150. Рабочая длина свай составляет ~11,5 м (абс. отм. острия свай -14.0м). Усилия в сваях не более  $p=150\text{тс}$ .

Железобетонная плита ростверка высотой 900 мм. Ростверк запроектирован из монолитного железобетона, класс бетона В30, W8, F150. Сопряжение свай и ростверка жёсткое. Под ростверком предусмотрена бетонная подготовка толщиной 80 мм.

Относительная отметка 0.00 соответствует абсолютной отметке +4,10м.

В соответствии с отчётом об инженерно-геологических изысканиях ООО «МегаМейд Изыскания» (увед. № 5489-16) 2016 года основанием свай служат супеси пылеватые твердые с  $IL=-0,21$ ,  $c_{II}=118\text{ кПа}$ ,  $\varphi_{II}=26^\circ$ ,  $E=23\text{ МПа}$ . Допускаемая расчётная нагрузка на сваю ~150тс принята по результатам испытаний грунтов сваями, выполненными ООО «ПКТИ Фундамент-тест» в 2018 г. (инв. № 9567). После устройства свайного поля будут проведены контрольные испытания свай.

Максимальный уровень грунтовых вод на абс. отм. 3.1÷3.4 м. Грунтовые воды неагрессивны к бетону нормальной проницаемости. Проектом предусмотрены мероприятия по защите конструкций и подземных помещений от грунтовых вод: применение бетона пониженной проницаемости W8 и напыляемая битумная гидроизоляция наружных стен подземной части здания. В деформационных и рабочих швах в подземной части здания предусмотрена установка гидроизоляционных шпонок и дублирующих инъектсистем.

Ожидаемые расчетные осадки фундаментов – не более 25 мм, что менее предельно допустимой.

Ускорения колебаний конструкций зданий по результатам расчета не

более 8 см/с<sup>2</sup>, что меньше предельно допустимых значений.

Подземная автостоянка (часть, пристроенная к жилому дому).

Конструктивная схема стоянки смешанная (колонно-стенная).

Колонны сечением 500х500, 500х700 мм и др. Шаг колонн переменный, максимальный шаг колонн 8х6.6 м.

Наружные стены автостоянки - толщиной 300 мм. Бетон В30, W8, F150.

Плита покрытия - толщиной 300 мм, частично с увеличением толщины в зоне продавливания до 500 мм. Бетон В30.

Общая устойчивость и жесткость обеспечивается совместной работой монолитных железобетонных стен, колонн и жесткого диска монолитных покрытия.

Фундаменты приняты плитные на свайном основании. Сваи набивные диаметром 520 мм (под защитой буровой трубы с теряемым наконечником, без выемки грунта). Бетон В25, W6, F150. Рабочая длина свай составляет ~11,5 м (абс. отм. острия свай -14.0м). Усилия в сваях не более  $p=150\text{тс}$ .

Железобетонная плита ростверка толщиной 600 мм с утолщением до 900 мм в зоне примыкания к жилым корпусам. Ростверк запроектирован из монолитного железобетона, класс бетона В30, W8, F150. Сопряжение свай и ростверка жесткое. Под ростверком предусмотрена бетонная подготовка толщиной 80мм.

В соответствии с отчетом об инженерно-геологических изысканиях ООО «МегаМейд Изыскания» (увед. № 5489-16) 2016 года основанием свай служат супеси пылеватые твердые с  $IL=-0,21$ ,  $c_{II}=118$  кПА,  $\varphi_{II}=26^\circ$ ,  $E=23$  МПа. Допускаемая расчетная нагрузка на сваю ~150тс принята по результатам испытаний грунтов сваями, выполненными ООО «ПКТИ Фундамент-тест» в 2018 г. (инв. № 9567).

Расчеты автостоянки выполнены по программе SCAD 21.1 методом конечно-элементного анализа.

В соответствие с техническими заключениями, выполненными ООО «Строй-Эксперт» в 2016 году, в зону риска попадают: здание по адресу: СПб, Петровский пр, д.26 лит. Л, СПб, Петровский пр, д.26 лит. М. Все здания демонтированы и сняты с кадастрового учета (письмо ООО «Новый элемент»

## Дело ООО «ЦСАС» № 78-2018

исх. № 633). Здания по адресу: СПб, Петровский пр, д.13 лит. Х, СПб, Петровский пр, д.13 лит. У, СПб, Петровский пр, д.13 лит. Р, СПб, Петровский пр, д.13 лит. С подлежат сносу по письму ФГБУ «Управление по эксплуатации зданий в северо-западном федеральном округе» № 22 от 10.02.2016. К участку примыкает объект культурного наследия федерального значения парк ансамбля «Дом ветеранов сцены им. Савиной М.Г.».

Для уменьшения влияния на здание окружающей застройки проектной документацией предусмотрено устройство шпунтового ограждения котлована из шпунта Argcelog AZ36-700N длиной 15,0 м. Обвязочные балки приняты из спаренных двутавров 50Ш1 по СТО АСЧМ 20-93 (сталь С345), распорная система запроектирована из электросварных прямошовных труб по ГОСТ 10704-91 сечением 530х8, 720х8, 820х8 (сталь Ст20), связи из трубы 219х6 (сталь Ст20).

Ожидаемая дополнительная осадка объектов культурного наследия – отсутствует по данным геотехнического обоснования (ООО "ГЕОИЗОЛ") меньше предельно допустимых значений, здания окружающей застройки не рассматривались, так они либо демонтированы, либо будут демонтированы.

Проектной документацией предусмотрена организация мониторинга за техническим состоянием строящегося здания и зданий окружающей застройки.

**3.2.2.4. «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»**

В соответствии с договором об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Ленэнерго» от 04.12.2017 № ОД-СПб-26895-17/31275-Э17 двумя независимыми взаимно резервирующими источниками питания электроприемников многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (далее – объекта) являются разные секции РУ-10 кВ ПС110/10 кВ «Петровская». Максимальная разрешенная к использованию мощность энергопринимающих устройств 1455,63 кВт. Точки присоединения установлены в РУ-0,4 кВ новой ТП1 10/0,4 кВ. ГРЩ-0,4кВ (1ГРЩ1 и 1ГРЩ2

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»



– корп.1, ГРЩ-Б2 – корп. 2) объекта присоединены к разным секциям РУ-0,4кВ ТП1 двумя взаимно резервируемыми кабельными линиями типа АПвБбШп расчетного сечения каждый. ЩНО (наружное освещение) присоединен к РУ-0,4кВ ТП1 одной кабельной линией типа ПвБбШв расчетного сечения.

Расчетные электрические нагрузки: 1ГРЩ1 корп.1 – 446,19 кВт; 1ГРЩ-2 корп.1 – 400,85 кВт; ГРЩ-Б2 корп.2 – 305,97 кВт; ЩНО – 1,35 кВт. Общая расчетная электрическая нагрузка – 1154,36 кВт.

Освещение придомовой территории выполняется светодиодными светильниками, устанавливаемыми на опорах.

Остальные проектные решения подраздела «Система электроснабжения», описанные в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0166-16, остаются без изменений.

В соответствии со справкой о внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0166-16, в проектную документацию внесены изменения:

- водоснабжение предусмотрено в соответствии с условиями подключения ГУП «Водоканал СПб» № 48-27-15766/16-1-1-ВС от 23.08.2017;
- расход холодной воды на хозяйственно-питьевые нужды составит (с учетом приготовления горячей) составит 263,21 м<sup>3</sup>/сут, в том числе: хозяйственно-питьевые нужды – 255,71 м<sup>3</sup>/сут, полив территории – 7,50 м<sup>3</sup>/сут;
- расход горячей воды составит 86,95 м<sup>3</sup>/сут;
- в водомерных узлах на вводах водопровода предусмотрены комбинированные счетчики диаметром 65/20 мм;
- в водомерном узле для учета расходов воды встроенных помещений



предусмотрен счетчик диаметром 25 мм;

- требуемый напор на вводе хозяйственно-питьевого водопровода жилой части составит 66,97 м;

- требуемый напор на вводе хозяйственно-питьевого водопровода встроенной части составит 25,17 м;

- предусмотрена пяти ступенчатая система водоподготовки в составе: сетчатый фильтр, фильтр обезжелезиватель, сорбционный фильтр, фильтр тонкой очистки, установка обеззараживания ультрафиолетом;

- изменены поэтажные трассировки внутренних сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водопроводов в связи с корректировкой объемно-планировочных решений;

- изменена трассировка внутриплощадочной сети водопровода в связи с изменением раздела «Схема планировочной организации земельного участка»;

- водоотведение предусмотрено в соответствии с условиями подключения ГУП «Водоканал СПб» № 48-27-15766/16-1-1-ВО от 23.08.2017;

- расход бытовых стоков составит 255,71 м<sup>3</sup>/сут;

- исключена установка фильтрующих патронов в дождеприемных колодцах на территории открытых парковок в связи с уточнением концентрации загрязнений на выпуске в коммунальную сеть;

- изменены поэтажные трассировки внутренних сетей бытовой и дождевой канализации в связи с корректировкой объемно-планировочных решений;

- изменена трассировка внутриплощадочной сети общесплавной канализации в связи с изменением раздела «Схема планировочной организации земельного участка».

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0166-16.

В соответствии со справкой о внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0166-16, в проектную документацию внесены изменения.

Отредактированы тепловые нагрузки по потребителям в пределах максимально разрешенной согласно Техническим условиям подключения ООО «Петербургтеплоэнерго» № 11714 от 24.10.2016.

Подключение систем отопления и теплоснабжения осуществляется в индивидуальных тепловых пунктах, которые расположены в подвальном этаже здания.

Поддержание нормируемой температуры в технических помещениях в подземной автостоянке и на технических этажах осуществляется за счет электрических конвекторов.

В связи с изменением планировочных решений подземного и первого этажей уточнены трассировки систем отопления и теплоснабжения.

Отредактированы решения по вентиляции жилых квартир. Для вытяжной вентиляции используются отдельные вентиляционные каналы: индивидуальный канал для каждого санузла и по два индивидуальных канала для каждой кухни, один из которых предназначен для подключения местной механической вытяжки от плиты. Приток воздуха – естественный с применением клапанов инфильтрации воздуха.

Для технических помещений, электрощитовых, помещений ИТП, водомерного узла, размещенных в автостоянке и на техническом этаже, организована вытяжная вентиляция с механическим побуждением, приточная – с естественным.

Для подачи наружного воздуха в офисные помещения применяются клапаны инфильтрации воздуха. Удаление воздуха из офисных помещений осуществляется через санузлы, в которых предусматриваются системы механической вытяжной вентиляции за счет канального вентилятора. Также предусматривается дополнительный вентиляционный канал для обеспечения возможности увеличения производительности системы вентиляции.

Каждый пожарный отсек подземной автостоянки обслуживается обособленными системами приточной и вытяжной вентиляции. Для приточных систем предусматриваются резервные электродвигатели для вентиляторов и резервные циркуляционные насосы для смесительных узлов водяных калориферов. Вентиляторы вытяжных систем предусматриваются со 100%-ным резервированием.

Оборудование приточных установок автостоянки располагается в вентиляционных камерах в обслуживаемом пожарном отсеке, оборудование вытяжных установок – на кровле.

Исключены вентиляторы подпора воздуха в лифтовые шахты ввиду упразднения лифтов с функцией перевозки пожарных подразделений. Предусмотрена приточная противодымная вентиляция лифтовых холлов на отм. -5.700. Вентиляторы подпора воздуха в тамбур-шлюзы автостоянок располагаются в отдельно выгороженных вентиляционных камерах, согласно разделению помещения автостоянки на пожарные отсеки, либо в вентиляционных камерах приточных систем, обслуживающих помещения автостоянок.

В связи с изменением планировочных решений подземного и первого этажей уточнены трассировки систем вентиляции.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0166-16.

При сохранении проектных решений подраздела «Сети связи», описанных в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0166-16, актуализированы планы расположения оборудования, технические условия оператора связи ПАО «Ростелеком» № 13-10/84 от 22.03.2016 заменены на № 13-10/730 от 18.07.2017.



Технологическая часть изменения проектных решений выполнена на строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой.

В проектные решения технологической части проекта, в соответствии с заданием на проектирование, были внесены следующие изменения:

- в корпусе 1 и в корпусе 2 предусматривается изменение числовых и буквенных осей, изменена разбивка осей, предусматривается введение новых осей;
- изменены объемно-планировочные решения этажа подземной автостоянки и технического этажей, изменена нумерация помещений, назначение помещений, без изменения общей площади подземных этажей и без изменения общей площади здания. После внесения изменений помещения электрощитовых перенесены из подземного этажа автостоянки на технический этаж. В подземном этаже автостоянки на отметке -5,700 предусматривается перенос венткамер находившихся в осях 6-9/Я-Ю в оси 9-12/С-Т;
- предусматривается перенос технических помещений (ИТП, АУВПТ, ВУ) в оси 2-13/ГГ-ДД в подземном этаже автостоянки на отметке -5,700;
- предусматривается устройство лестниц выходов из технических помещений, размещенных в подземном этаже автостоянке на отметке -5,700 в осях 4-6/ГГ и в осях 9-11/ГГ для организации обособленных эвакуационных выходов из технических помещений;
- предусматривается устройство лестниц на пандусе(рампе) въезда в автостоянку в осях 7-8/А-Д и в осях 9-10/А-Д;
- в подземной автостоянке уточнена расстановка машина-мест, без изменения общего количества машино-мест в подземной автостоянке;
- в подземной автостоянке запроектировано увеличение площади зон для хранения мототехники в связи с переносом технических помещений, зоны хранения мототехники запроектированы дополнительно в осях 4-6/С-У, 2-4/Л-М, 10-13/Л-М, 2-5/Г-Д, 11-12/Г-Д;
- в корпусе 1 в осях 2-13/А-Г и в осях 11 -13/Г-И исключены помещения технического этажа, предусматривается увеличение высоты



помещений подземной автостоянки, за счет исключения перекрытий разделяющих подземную автостоянку и технический этаж, после внесения изменений высота помещений подземной автостоянки в осях 2-13/А-Г и в осях 11-13/Г-И запроектированы - 4,48 м;

- изменена конфигурация подземной части здания на отметке -5,700, после внесения изменений в проектную документацию, габариты подземной части здания, запроектированы в крайних осях 1-13/А-ДД 48,90 x 171,10 м;

- предусматривается исключение из подземной автостоянки технического коридора в осях 1-13/А и в осях 1 /Б-Д;

- изменен доступ в помещения №А.6 и №А.7 в подземной автостоянке, после внесения изменений вход в помещения запроектирован в осях 5-8/Г-Д;

- в подземной автостоянке предусматривается исключение одного тамбур-шлюза при устройстве парно-последовательных тамбур-шлюзов перед лифтовыми холлами с лифтами, после внесения изменений функции второго парно-последовательного тамбура выполняет лифтовой холл;

- изменена высота въезда на пандус (рампу) автостоянки, до внесения изменений высота въезда была запроектирована - 3,2 м, после внесения изменений высота въезда на пандус (рампу) автостоянки запроектирована - 3,09 м;

- изменены отметки полов и высоты помещений в подземной автостоянке за счет понижения ростверка и уточнением отметки прохода инженерных коммуникаций. После внесения изменений отметка полов подземной автостоянки запроектирована -5,700. Высота помещений в подземной автостоянке после внесения изменений запроектирована: под жилыми корпусами - 2,80 м, под эксплуатируемой кровлей автостоянки – 3,80 м, под встроенными помещениями 4,48 м;

- изменена абсолютная отметка, соответствующая относительной отметке 0.000. После внесения изменений абсолютная отметка запроектирована 4.10 в Балтийской системе высот и соответствует относительной отметке 0.000, за которую принят уровень чистого пола 1-го этажа;

- изменено количество встроенных помещений офисов в корпусе 1, без изменения общей площади встроенных помещений и без изменения технико-экономических показателей, без изменения общего количества работников в наибольшую смену;

- во встроенных помещениях 1-го этажа исключены тамбура, при входах во встроенные помещения офисов запроектированы тепловые завесы;

- в корпусе 1 во встроенных помещениях офисов исключены перепады отметок полов, исключены лестницы внутри офисных помещений, для обеспечения единой отметки полов. Изменена отметка перекрытий и полов встроенных помещений, изменена высота встроенных помещений офисов на 1-м этаже корпуса 1. После внесения изменений отметка полов встроенных помещений офисов запроектирована -0,850, высота встроенных помещений запроектирована 3,83 м. Изменено расположения санузлов и помещений уборочного инвентаря во встроенных помещениях офисов, после внесения изменений помещения уборочного инвентаря и санузлы размещаются в осях 6\*/Б-В;

Остальные проектные решения не подлежали изменениям и предусмотрены, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключения ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0166-16.

#### **3.2.2.5. «Мероприятия по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения и работающих»**

В соответствии с представленной справкой к проектной документации, получившей ранее положительное заключение, предусматриваются изменения проектной документации в следующих решениях:

- понижена относительная отметка 0.000 в связи с изменением объемно-планировочных решений технического и подземного этажа автостоянки, при сохранении предельных высотных ограничений проекта;

- в центральном пульте управления системами (ЦПУ) исключено постоянное рабочее место, исключено во встроенных помещениях офисов корпуса 1 перепадов отметок полов и лестниц, изменено расположение

санузлов и помещений уборочного инвентаря во встроенных помещениях офисов, уменьшено количество встроенных помещений офисов в корпусе 1, замены конструкции остекления лоджий на двухкамерные стеклопакеты, понижены подоконные части окон квартир, изменено расположение лоджий 5-9 этажей, в лоджиях, совмещенных с площадью квартиры (эркерах) в осях 2/У-Г и 13/У-Б с 3 – 8 этаж оконные блоки заменены на панорамное остекление, откорректированы объемно-планировочные решения квартир.

Для обоснования объемно-планировочных решений запроектированного объекта выполнена оценка влияния запроектированного объекта на условия естественной освещенности и продолжительности инсоляции нормируемых территорий и помещений окружающей застройки, расположенных в зоне влияния, а также нормируемых помещений рассматриваемого объекта, по данным проекта, находящихся, в наихудших условиях. По данным проектной организации градостроительная ситуация осталась прежней. Согласно расчетам и выводам проектной организации, представленные расчетные значения коэффициентов естественного освещения и продолжительности инсоляции для нормируемых помещений запроектированного объекта, а также нормируемых помещений и территорий окружающей застройки соответствуют СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещённому освещению жилых и общественных зданий» и СанПиН 2.2.1/2.1.1.2585-10 «Изменения и дополнения № 1 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий, и территорий» с учетом выделения рабочих зон, а также возможностью обеспечения дополнительным искусственным освещением во встроенных помещениях.

- изменено местоположение и конфигурация инженерных и технических помещений (венткамеры, ГРЩ, ИТП, АУВПТ, ВУ), а также в корпусе 1 изменено расположение центрального пульта управления системами (ЦПУ) и помещения временного накопления отходов, в корпусе 2 помещение временного накопления отходов – исключено. Согласно представленным архитектурным решениям технические и инженерные



помещения располагаются вне проекции помещений, требующих повышенной защиты от шума. По данным проектных материалов в помещениях ИТП, ВУ с насосной, АУПТ, венткамерах запроектированы «плавающие» полы с акустическим швом по периметру помещений, устройство подвесного потолка и дополнительных перегородок на отnose, заполненном МВП не предусмотрено; во всех остальных технических и инженерных помещениях мероприятия по шумо-виброзащите остались без изменений). Помещение временного накопления отходов является пристроенным и размещается в нише здания в осях 5-6/У-Ф в собственных конструкциях стен и перекрытий.

- изменен материала внутриквартирных перегородок между жилыми комнатами и сан. узлом (без навешивания сантехнического оборудования). Перегородки запроектированы из бетонного камня «Полигран» толщиной 80мм плотностью 1730кг/м<sup>3</sup> с оштукатуриванием по 10 мм с каждой стороны ( $R_w = 47$  дБ согласно заверенной копии протокола от 03.12.2015 №857-63 3 и письма испытательного центра "ПКТИ-СтройТЕСТ"), увеличение штукатурного слоя до 20 мм кирпичных межквартирных перегородок/стен ( $R_w =$  не менее 52 дБ).

- изменена конструкция подшивного потолка встроенных помещений, а именно предусмотрено устройство подшивного потолка из ГКЛ на отnose 100 мм, без заполнения запотолочного пространства МВП.

- изменен тип звукоизолирующего материала и толщина материала в перекрытии между автостоянкой и встроенными помещениями, а также толщина стяжки: перекрытие запроектировано из железобетона толщиной 220мм, звукоизолирующего материала «Rockwool Floor Batts» 50 мм под стяжкой 76 мм. Согласно выполненным расчётам изоляция воздушного и ударного шума, а также ударного шума «снизу-вверх» перекрытия соответствует нормативным значениям согласно СП 51.133330.2011 «Защита от шума» (действующая редакция) и составляет  $L_{nw1}$  не более 36 дБ.

- уточнены проектные решения механической системы вентиляции автостоянки и встроенных помещений. В разделе «Защита от шума» с учетом внесенных изменений, для подтверждения соблюдения санитарных норм



выполнены расчеты уровней шума в собственных нормируемых помещениях и территориях, а также в нормируемых помещениях и территориях окружающей застройки. Учен круглосуточный режим работы части систем вентиляции. Для обеспечения нормативных требований по шуму на воздуховоды вентсистем запроектированы глушители требуемой эффективности (до двух единиц на систему). Системы вентиляции встроенных помещений располагаются в ненормируемых помещениях за потолочным пространством вне проекции жилых комнат.

Остальные проектные решения не подлежали изменениям и предусмотрены в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключения ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016 г.

### **3.2.2.6. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»**

В соответствии со справкой о внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0166-16, в проектную документацию внесены изменения:

Откорректированы проектные решения смежных разделов «Схема планировочной организации земельного участка», «Система водоснабжения», «Система водоотведения», «Технологические решения», «Отопление и вентиляция».

В результате данных изменений в разделе «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» произошли следующие изменения:

Внесены изменения в расчет выбросов загрязняющих веществ на период эксплуатации. Откорректирован расчет рассеивания загрязняющих веществ на период эксплуатации.

Проектная величина валового выброса на период эксплуатации объекта составит 0,16 т/год. Расчеты рассеивания выбросов загрязняющих веществ на период эксплуатации объекта выполнены в соответствии с требованиями Приказа Минприроды России от 06.06.2017 № 273 с использованием УПРЗА

«Эколог» в 32 контрольных точках. Максимальные концентрации загрязняющих веществ в контрольных точках не превышают 0,1 ПДК. Максимальные приземные концентрации всех загрязняющих веществ удовлетворяют критериям качества атмосферного воздуха населенных мест в ближайшей жилой застройке. Таким образом, расчетом рассеивания установлено, что санитарные нормы по всем нормируемым веществам для жилой зоны соблюдены.

Водоснабжение предусмотрено в соответствии с условиями подключения ГУП «Водоканал СПб» № 48-27-15766/16-1-1-ВС от 23.08.2017.

Водоотведение предусмотрено в соответствии с условиями подключения ГУП «Водоканал СПб» № 48-27-15766/16-1-1-ВО от 23.08.2017.

Исключена установка фильтрующих патронов в дождеприемных колодцах на территории открытых парковок.

Том ОП-1/2016-ООС1 разделен на два тома - ОП-1/2016-ООС1 и ОП-1/2016-ПОД.ООС. Откорректирован состав проекта.

Количество отходов IV-V классов опасности для окружающей среды в период демонтажа составит 25894,347 т (13351,989 м³).

Откорректирован расчет нормативов образования отходов грунта.

Количество отходов IV-V классов опасности для окружающей среды в период строительства составит 85062,14 т (48094,216 м³), в том числе отходов грунта 83651,4 т (46473,0 м³).

Актуализированы коды отходов в соответствии с ФККО.

Внесены изменения в расчет нормативов образования отходов в период эксплуатации.

В период эксплуатации объекта ожидается образование 1058,149 т/год для отходов I, IV, V классов опасности для окружающей среды.

Откорректирован перечень и расчет затрат на реализацию природоохранных мероприятий и компенсационных выплат.

Откорректированы графические материалы.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и

сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0166-16.

### **3.2.2.7. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»**

Проектная документация (корректировка) строительства выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ, положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016г.) и требованиями нормативных документов по пожарной безопасности на момент проектирования.

Проектом предусмотрено строительство на земельном участке многоквартирного дома со встроенными помещениями (жилые корпуса №№1, 2) и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (далее – Объект).

Подъезды пожарных автомашин к Объекту обеспечены по спланированной территории с твердым покрытием по проектируемой дорожной сети, часть проезда предусмотрена по улично-дорожной городской сети. Предусмотрены подъезды для пожарной техники к входам в здания, к пожарным гидрантам, а также к местам выводам наружных патрубков сетей автоматического пожаротушения и внутреннего противопожарного водопровода для подключения передвижной пожарной техники. Подъезды и проезды к объекту предусмотрены в соответствии с требованиями Технического регламента №123-ФЗ, СП 4.13130.2013 и положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016г.).

Инженерно-технические решения по обеспечению объекта наружным и внутренним пожаротушением, а также автоматического водяного пожаротушения (УАВПТ) во встроенно-пристроенной подземной автостоянке предусмотрены в соответствии с требованиями ст. 68, 86 Технического регламента №123-ФЗ и положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016г.). Изменениями проектной документации предусмотрено:



изменены поэтажные трассировки внутренних сетей противопожарного водопроводов в связи с корректировкой объемно-планировочных решений; изменена трассировка внутриплощадочной сети водопровода в связи с изменением раздела «Схема планировочной организации земельного участка». Расстановка пожарных гидрантов на проектируемой водопроводной сети выполнена в соответствии с требованиями СП 8.13130.2009 из расчета обеспечения пожаротушения каждого из жилых домов (жилой корпус №1 и жилой корпус №2), любого обслуживаемого данной сетью зданий или их части не менее чем от двух пожарных гидрантов.

Противопожарные разрывы, а также мероприятия по нераспространению пожара предусмотрены в соответствии с положениями Технического регламента №123-ФЗ, СП 4.13130.2013 и положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016г.).

Объект с учетом функциональной пожарной опасности состоит из пяти пожарных отсеков: первый пожарный отсек – жилой корпус №1 с площадью этажа в пределах пожарного отсека не более 2500 м<sup>2</sup>; второй пожарный отсек – жилой корпус №2 с площадью этажа в пределах пожарного отсека не более 2500 м<sup>2</sup>; третий-пятый пожарный отсек – размещаемая в подземном этаже встроенно-пристроенная к жилым корпусам №№1 и 2 автостоянка с площадью этажа в пределах каждого пожарного отсека не более 3000 м<sup>2</sup>. Разделение пожарных отсеков предусмотрено противопожарными стенами 1 типа с пределом огнестойкости не менее REI 150 и противопожарными перекрытиями 1 типа с пределом огнестойкости не менее REI 150. Жилой корпус №1 разделен на части по секциям 1-3/4-6 без выделения в самостоятельный пожарный отсек стенами с пределом огнестойкости не менее REI 150 и с объемом каждой части, не превышающим 50000 м<sup>3</sup>. В каждом жилом корпусе №№1 и 2 предусмотрено устройство обычной лестничной клетки типа Л1, с входом на лестничную клетку с этажей через коридор. В каждой секции жилого корпуса №1 предусмотрен один лифт грузоподъемностью 1000 кг, в жилом корпусе №2 предусмотрен два лифта



грузоподъемностью 1000 кг.

Корректировкой проектной документации предусмотрено изменение объемно-планировочных и конструктивных решений многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (жилой корпус №1 и жилой корпус №2): помещения электрощитовых (ГРЩ) перенесены из подземного этажа автостоянки на технические этажи с оптимизацией планировочных решений подземного и технического этажей, обособленные выходы из помещений ГРЩ организованы наружу, категория помещений ГРЩ по взрывопожарной и пожарной опасности – В4, ширина горизонтальных участков путей эвакуации из помещений ГРЩ принята не менее 1,2 м; устройство технических помещений в осях 2-13/ГГ-ДД – перенос технических помещений (ИТП, АУВПТ, ВУ), обособленные выходы из помещений ИТП и ВУ организованы наружу, помещение АУВПТ обеспечено отдельным выходом наружу, категория помещений АУВПТ, ВУ и ИТП по взрывопожарной и пожарной опасности – Д, помещение АУВПТ отделено от других помещений противопожарными перегородками и перекрытиями с пределом огнестойкости не менее REI 45; инженерно-технические и вспомогательные помещения, предназначенные для обеспечения функционирования объекта в целом и отдельно каждой части отделяются от других помещений и коридоров противопожарными перегородками 1-го типа (EI45) и перекрытиями 3-го типа (REI 45), двери из этих помещений запроектированы противопожарными 2-го типа; устройство лестниц выходов из подвала в осях 4-6/ГГ и в осях 9-11/ГГ для организации обособленных эвакуационных выходов из технических помещений; устройство лестниц на въезде в автостоянку в осях 7-8/А-Д и в осях 9-10/А-Д – в связи с переносом технических помещений (ИТП, АУВПТ, ВУ) и оптимизацией планировочных решений, марши эвакуационных лестниц имеют ширину не менее 1 м; уточнена расстановка м/мест в подземной автостоянке; исключения помещений технического этажа и перекрытия под ним в осях 2-13/А-Г и в осях 11-13/Г-И с увеличением высоты автостоянки с отделением от вышележащего этажа (пожарного отсека жилой части корпуса №1) противопожарными стенами и перекрытиями 1-го типа с пределом

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**

огнестойкости REI 150; изменен доступ в помещения №А.6 и №А.7 в подземной автостоянке, после внесения изменений вход в помещения запроектирован в осях 5-8/Г-Д; уточнена высота (согласно п.3.1 СП1.13130.2009) – 27,9 м (корпус №1) и 24,6 м (корпус №2); уточнена площадь квартир на этажах жилых секций корпуса №1 без изменения общей площади – площадь квартир на этажах жилых секций не превышает 500 м<sup>2</sup>, за исключением общей площади квартир жилых секций в осях А-И, 9-13 втором-пятом этаже и жилых секций в осях П-Ф, 2-8 третьем и четвертом на этаже более 500 м<sup>2</sup>, но не превышает – 550 м<sup>2</sup>; ранее двухсекционный жилой корпус №2 запроектирован коридорного типа; в жилом корпусе №2 предусмотрено устройство двух обычных лестничных клеток типа Л1 с шириной маршей не менее 1,2 м с входом в лестничные клетки через поэтажные коридоры разделенные перегородками с противопожарными дверями огнестойкостью не менее EI 30 на участки не более 30 м; уточнен режим работы лифтов: исключен режим «Перевозка пожарных подразделений» и заменен на режим «Пожарная опасность», несущие и ограждающие конструкции шахт пассажирских лифтов, работающих в режиме «Пожарная опасность» предусмотрены с пределом огнестойкости не менее REI 150 на отметке встроенно-пристроенной автостоянки и с пределом огнестойкости не менее EI 45 на вышележащих этажах с заполнением проемов противопожарными дверями с пределом огнестойкости не менее EI 60 и EI 30 соответственно; перед лифтами на отметке автостоянки предусмотрены парно-последовательные тамбур-шлюзы, предел огнестойкости тамбур-шлюзов принят не менее REI 150 с заполнением проемов противопожарными дверями с пределом огнестойкости не менее EI 60 и не менее REI 45 с противопожарными дверями с пределом огнестойкости не менее EI 30; в подземной автостоянке запроектировано увеличение площади зон для хранения мототехники дополнительно в осях 4-6/С-У, 2-4/Л-М, 10-13/Л-М, 2-5/Г-Д, 11-12/Г-Д выделенных перегородками с ненормируемым пределом огнестойкости не высоту 2 м; изменение расположения центрального пульта управления системами (ЦПУ) в осях 5-6/Т-У выделенного противопожарными перегородками и перекрытиями с



## Дело ООО «ЦСАС» № 78-2018

пределом огнестойкости не менее REI 45, выход предусмотрен непосредственно наружу; изменение расположения помещения временного накопления отходов в осях 5-6/У-Ф на первом этаже жилых корпуса №1, обеспеченного самостоятельным изолированным входом, отделенного противопожарными стенами и перекрытиями с пределом огнестойкости не менее REI 60 и классом пожарной опасности K0; светопрозрачные участки наружных стен в местах примыкания к перекрытиям (междуэтажные пояса) выполнены глухими, высотой не менее 1,2 м, предел огнестойкости данных участков наружных стен (в том числе узлов примыкания и крепления) предусмотрен не менее EI 60. Пределы огнестойкости основных несущих элементов здания (корпус №1 и корпус №2) предусмотрены не менее предела огнестойкости противопожарной преграды. Внешние поверхности наружных стен и фасадные системы приняты класса пожарной опасности K0 и имеют техническое свидетельство. Остальные объемно-планировочные и конструктивные решения предусмотрены в соответствии и положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016г.).

Количество эвакуационных выходов и пути эвакуации многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (корпус №1 и корпус №2) приняты исходя из возможного количества одновременно находящихся людей в соответствии с Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности № 123-ФЗ, СП 1.13130.2009. Каждая квартира, расположенная на высоте более 15 м, кроме эвакуационного выхода обеспечивается аварийным выходом на балкон или лоджию, балкон (лоджия) обеспечивается глухим простенком не менее 1,2 м от торца балкона (лоджии) до оконного проема (остекленной двери) или не менее 1,6 м между остекленными проемами, выходящими на балкон (лоджию). Корректировкой проектной документации предусмотрено изменение объемно-планировочных и конструктивных решений здания (корпусов №№1, 2) для эвакуации людей из этажей: наибольшее расстояние от дверей квартир на этажах жилого корпуса №1 до лестничных клеток не превышает 12 м, в жилом корпусе №2 для безопасной эвакуации людей с

---

Общество с ограниченной ответственностью**«Центр строительного аудита и сопровождения»**

этажей предусмотрено устройство двух обычных лестничных клеток типа Л1 с шириной маршей не менее 1,2 м с входом через поэтажные коридоры обеспеченные естественным освещением и проветриванием при пожаре; наибольшее расстояние от дверей квартир на этажах жилого корпуса №2 до лестничных клеток не превышает 25 м; эвакуационный выход из помещения центрального пульта управления (ЦПУ) организован непосредственно наружу через дверной проем шириной 0,9 м и высотой не менее 1,9 м; эвакуационные выходы из помещений инженерно-технического обеспечения предусмотрены наружу через дверные проемы шириной 0,9 м и высотой не менее 1,9 м, марши эвакуационных лестниц имеют ширину не менее 1 м; представлено расчетное обоснование величины пожарного риска для встроенно-пристроенной подземной автостоянки, выполненное специалистами ООО «Петербургская Пожарная Компания». На путях эвакуации применяются отделочные материалы стен, полов и потолков принятые в соответствии с Техническим регламентом № 123-ФЗ. Остальные объемно-планировочные и конструктивные решения для эвакуации людей из этажей корпусов №№1, 2 предусмотрены в соответствии с положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016г.).

Объемно-планировочные, конструктивные и организационно-технические решения по обеспечению безопасности подразделений пожарной охраны при ликвидации пожара Объекта предусмотрены в соответствии с положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016г.).

Корректировкой проектной документации предусмотрено изменение инженерно-технических решений приточной и вытяжной противодымной вентиляции многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (корпус №1 и корпус №2): исключены вентиляторы подпора воздуха в лифтовые шахты; предусмотрены системы приточной противодымной защиты парно-последовательных тамбур-шлюзов на отметке -5.700. Остальные мероприятия по обеспечению противодымной защитой



жилых корпусов №№1, 2 предусмотрены в соответствии с положениями ст. 56 Технического регламента №123-ФЗ, СП7.13130.2013 и положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016г.).

Каждая квартира жилого дома (корпус №№1, 2) обеспечена внутриквартирным устройством для пожаротушения на ранней стадии. Инженерно-технические решения по оборудованию объекта системами противопожарной защиты предусмотрены в соответствии Техническим регламентом №123-ФЗ, СП 3.13130.2009, СП 5.13130.2009. Изменениями в проектной документации предусмотрено: передние квартиры жилых секций в осях А-И, 9-13 втором-пятом этаже и жилых секций в осях П-Ф, 2-8 третьем и четвертом оборудуются датчиками адресной пожарной сигнализации; помещения инженерно-технического (за исключением помещений категории В4 и Д по пожарной опасности) оборудуются автоматическими установками обнаружения пожара (УАПС) с установкой извещателей, реагирующих на дым и системами оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ) 1 типа; исключена система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ) 1 типа в жилой части корпуса №1, предусмотрена система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ) 2 типа в жилой части корпуса №2. Остальные инженерно-технические решения по оборудованию объекта системами противопожарной защиты предусмотрены в соответствии положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016г.).

На путях эвакуации (в коридорах, в лестничных клетках) Объекта предусмотрено аварийное эвакуационное освещение в соответствии с СП 52.13330.2011 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*».

Внесенные изменения в проектную документацию соответствуют требованиям технических регламентов, заданию на проектирование, национальным стандартам, нормативным техническим документам и обеспечивают эвакуацию и нормативный уровень пожарной безопасности

людей при пожаре, не затронули решения по другим смежным разделам проектной документации и не противоречат положительному заключению ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016г.).

#### **3.2.2.8. «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»**

Проектная документация разработана на изменение проекта на строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой.

В проектную документацию, в соответствии с заданием на проектирование, были внесены следующие изменения:

- в корпусе 1 и в корпусе 2 предусматривается изменение числовых и буквенных осей, изменена разбивка осей, предусматривается введение новых осей;
- изменена абсолютная отметка, соответствующая относительной отметке 0.000. После внесения изменений абсолютная отметка запроектирована 4.10 в Балтийской системе высот и соответствует относительной отметке 0.000, за которую принят уровень чистого пола 1-го этажа;
- изменено расположения входной группы корпуса 1 из осей 13/Л-М в оси 13/К-М, предусматривается устройство подъемника для МГН. Изменены габариты тамбуров входов в жилую часть секций жилых корпусов;
- в корпусе 1 изменено расположения подъемника для МГН; после внесения изменений в проектную документацию подъемник для МГН запроектирован в осях 9-10/У-Ф. Тип и модель всех подъемников будет определяться на стадии рабочего проектирования при выборе поставщика, с учетом климатических характеристик для наружного применения подъемников и с обеспечением возможности использования подъемников для всех групп населения без ограничений;
- изменено количество встроенных помещений офисов в корпусе 1, без изменения общей площади встроенных помещений и без изменения технико-экономических показателей;
- во встроенных помещениях 1-го этажа исключены тамбура, при

входах во встроенные помещения офисов запроектированы тепловые завесы;

- в корпусе 1 во встроенных помещениях офисов исключены перепады отметок полов, исключены лестницы внутри офисных помещений, для обеспечения единой отметки полов. Изменена отметка перекрытий и полов встроенных помещений, изменена высота встроенных помещений офисов на 1-м этаже корпуса 1. После внесения изменений отметка полов встроенных помещений офисов запроектирована -0,850, высота встроенных помещений запроектирована 3,83 м. Изменено расположения санузлов и помещений уборочного инвентаря во встроенных помещениях офисов, после внесения изменений помещения уборочного инвентаря и санузлы размещаются в осях 6\*/Б-В;

- уточнены пути движения и эвакуации МГН в корпусе 1 на 1-м этаже во встроенных помещениях;

- уточнены пути передвижения МГН и инвалидов по выделенному земельному участку.

Остальные проектные решения не подлежали изменениям и предусмотрены, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключения ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0166-16.

### **3.2.2.9. «Требования по обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»**

Раздел «Требования по обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства» совместим с решениями разделов, в которые внесены изменения и дополнения. Описательная часть и выводы по принятым в разделе решениям изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0166-16.

### **3.2.2.10. «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов»**



Проектная документация разработана на изменение проекта «Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А.

В проектную документацию были внесены следующие изменения и дополнения:

- удельные расходы энергии.

Удельный расход тепловой энергии на отопление – 830 МДж/м<sup>2</sup> год, удельный расход тепловой энергии на горячее водоснабжение – 281,69 МДж/м<sup>2</sup> год. Удельный расход электрической энергии – 500,33 кВт·ч/ м<sup>2</sup> год

Остальные проектные решения, предусмотрены в соответствии с положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0166-16.

### **3.2.3. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы**

#### **3.2.3.1. Раздел «Схема планировочной организации земельного участка»**

Раздел приведен в соответствие с действующими градостроительными регламентами, «Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87. Проектные решения по разделу «Схема планировочной организации земельного участка» увязаны со смежными разделами проектной документации.

#### **3.2.3.2. Раздел «Архитектурные решения»**

Предоставлено согласованное задание на проектирование по изменению проектной документации.

Предоставлена справка по изменению проектной документации раздела «Архитектурные решения» подписанная заказчиком. Представлена текстовая часть раздела «Архитектурные решения» с описанием выполненных

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**



корректировок в проектной документации.

Уточнено количество продухов и габариты продухов в технических этажах корпуса 1 и корпуса 2, в соответствии с расчетом. Расчет по продухам предоставлен.

Предусмотрены и уточнены габариты тамбуров при входе в жилую часть корпусов.

Исключено размещение мусоросборных камер на 1-м этаже смежно и под жилыми комнатами.

#### **4. Выводы по результатам рассмотрения**

##### **4.1. Выводы о соответствии результатов инженерных изысканий**

Результаты инженерных изысканий, выполненные для разработки проектной документации на строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А, **соответствуют** требованиям технических регламентов.

##### **4.2. Выводы в отношении технической части проектной документации**

###### **4.2.1. Указания на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации**

Изменение проектной документации на строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А, **соответствует** результатам инженерных изысканий.

###### **4.2.2. Выводы о соответствии или несоответствии в отношении технической части проектной документации**

Изменение проектной документации на строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А, **соответствует** требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям

государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной и иной безопасности.

#### 4.3. Общие выводы

Изменение проектной документации и результаты инженерных изысканий на строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А, **соответствуют** установленным требованиям.

#### Эксперты:

**Заместитель генерального  
директора по экспертизе**

Жиленко Ю.Г.

Квалификационный аттестат  
№ ГС-Э-11-3-0271

3.1. Организация экспертизы проектной  
документации и (или) результатов инженерных  
изысканий  
раздел «Пояснительная записка»



**Эксперт**

Боков И.Н.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-29-2-7682

2.3.2. Системы автоматизации, связи и сигнализации  
раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»

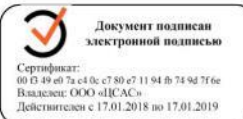


**Эксперт**

Лаптев В.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-12-2-8312

2.1.3. Конструктивные решения  
раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения»



**Эксперт**

Заборская Е.П.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-3-2-7989

2.4. Охрана окружающей среды, санитарно-  
эпидемиологическая безопасность  
раздел «Мероприятия по обеспечению санитарно-эпидемиологического  
благополучия населения и работающих»



**Эксперт**

Козлов С.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-10-2-8238

2.1.1. Схемы планировочной организации земельных  
участков



Дело ООО «ЦСАС» № 78-2018

раздел «Схема планировочной организации земельного участка»

**Эксперт**

Лукинская Е.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-63-13-10030



13. Системы водоснабжения и водоотведения  
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»  
подраздел «Водоснабжение, водоотведение и канализация»

**Эксперт**

Максимов М.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-69-2-4151



2.3.1. Электроснабжение и электропотребление  
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»  
подраздел «Система электроснабжения»

**Эксперт**

Максимов М.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-49-2-6417



2.3.2. Системы автоматизации, связи и сигнализации  
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»  
подраздел «Сети связи»

**Эксперт**

Ожигина Е.Е.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-2-2-6748



2.2.2. Теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование  
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»  
подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»

**Эксперт**

Пане-Братцева Е.Н.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-8-2-10311



1.2. Инженерно-геологические изыскания  
раздел «Инженерные изыскания»  
подраздел «Инженерно-геологические изыскания»

**Эксперт**

Попова Н.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-53-2-9698



2.4.1. Охрана окружающей среды  
раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»

**Эксперт**

Суханова А.Б.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-12-2-8327

2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные  
решения  
раздел «Объемно-планировочные и архитектурные решения»



**Эксперт**

Шарацкий В.А.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-60-10-9932

10.. Пожарная безопасность  
раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»





РОСАККРЕДИТАЦИЯ		ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ		0001319
<p align="center"><b>СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ</b></p> <p align="center"><b>на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий</b></p>				
№ RA.RU.611136 (номер свидетельства об аккредитации)	№ 0001319 (учетный номер банка)			
<p>Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения» (ООО «ЦСАС») ОГРН 1127847602937 (полное и в случае, если имеется) (сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)</p>				
<p>место нахождения 197022, г. Санкт-Петербург, пр-т Медиков, д. 9, лит. Б, пом. 16-Н, каб. 316 (адрес юридического лица)</p>				
<p>аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации</p>				
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 5 декабря 2017 г. по 5 декабря 2022 г. (все негосударственной экспертизы, в отношении которых получено аккредитация)</p>				
<p>Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации</p> <p align="center">М.П.</p>		<p align="center">А.Г. Литвак (подпись)</p>		

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»



**РОСАККРЕДИТАЦИЯ** **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ** 0001390

**СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ**  
на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации  
и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ RA.RU.611201 (номер свидетельства об аккредитации) № 0001390 (учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения» (ООО «ЦСАС») ОГРН 1127847602937 (полное и в случае, если имеется)  
(полное наименование и ОГРН юридического лица)  
(наименование и ОГРН юридического лица)

место нахождения 197022, г. Санкт-Петербург, пр-т Медиков, д. 9, лит. Б, пом. 16-Н, каб. 316  
(адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 23 марта 2018 г. по 23 марта 2023 г.  
(для негосударственной экспертизы, в отношении которой издано свидетельство)

Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации М.П. А.Г. Литвак (Ф.И.О.)

380-0101016, Москва, 2015, г. лицензия № 05-05-00001 ФНС РФ, тел. (495) 726-1421, www.rosakkr.ru

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЦЕНТР СТРОИТЕЛЬНОГО АУДИТА И СОПРОВОЖДЕНИЯ»**

197022, Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 9, литера Б

e-mail: [info@csas-spb.ru](mailto:info@csas-spb.ru), [www.csas-spb.ru](http://www.csas-spb.ru)

ОГРН 1127847602937, ИНН 7811535641

Свидетельство об аккредитации № RA.RU.611136 № 0001319

Свидетельство об аккредитации № RA.RU.611201 № 0001390

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор  
Рыжиков Артем Юрьевич**



« 01 » августа 20 18 г.

## ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

**Регистрационный номер заключения в Реестре**

7	8	-	2	-	1	-	3	-	0	1	2	4	-	1	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

### Объект капитального строительства

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной  
автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным  
учреждением

Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В

### Объект экспертизы

Проектная документация и результаты инженерных изысканий на  
строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями  
и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным  
образовательным учреждением

Санкт-Петербург

## **1. Общие положения**

### **1.1. Основания для проведения экспертизы**

- Заявление от 18 июня 2018 № 86 на проведение негосударственной экспертизы проектной документации и результаты инженерных изысканий;
- Договор от 19 июня 2018 № 86/18 на проведение негосударственной экспертизы проектной документации и результаты инженерных изысканий.

### **1.2. Сведения об объекте экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации**

Объектом негосударственной экспертизы является измененная проектная документация (часть проектной документации), в которую внесены изменения и результаты инженерных изысканий, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией и результатами инженерных изысканий, в отношении которых была ранее проведена экспертиза проектной документации объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением» по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В.

### **1.3. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства, а также иные технико-экономические показатели объекта капитального строительства**

Наименование объекта: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением.

Строительный адрес: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В.

### **Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:**

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь земельного участка	га	2,5846
Количество зданий	шт.	1



Дело ООО «ЦСАС» № 86-2018

Площадь застройки	м <sup>2</sup>	15 197,0
Общая площадь, всего	м <sup>2</sup>	74 417,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>2</sup>	54 764,0
- подземная часть, в том числе	м <sup>2</sup>	19 653,0
- подвал (с подземной встроенной автостоянкой)	м <sup>2</sup>	14 193,0
- технический этаж	м <sup>2</sup>	5 460,0
Строительный объем всего,	м <sup>3</sup>	267 810,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>3</sup>	206 963,0
- подземная часть, в том числе	м <sup>3</sup>	60 847,0
- подвал (с подземной встроенной автостоянкой)	м <sup>3</sup>	45 188,0
- технический этаж	м <sup>3</sup>	15 659,0
Количество машино-мест	шт.	337
<b>Корпус 1</b>		
Площадь застройки в границах 1-го этажа	м <sup>2</sup>	3 134,0
Строительный объем	м <sup>3</sup>	102 221,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>3</sup>	95 206,0
- подземная часть (технический этаж)	м <sup>3</sup>	7 015,0
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	27 782,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>2</sup>	25 358,0
- подземная часть (технический этаж)	м <sup>2</sup>	2 424,0
Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	м <sup>2</sup>	19 685,0
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	м <sup>2</sup>	19 520,0
Количество квартир, всего:	шт.	176
в том числе:		
- однокомнатные квартиры	шт.	1
- двухкомнатные квартиры	шт.	48
- трехкомнатных квартиры	шт.	117
- четырехкомнатные квартиры	шт.	10
Количество этажей	эт.	10, 11

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 86-2018

в т. ч. подземных	эт.	2
Этажность	эт.	8, 9
Количество секций	секц.	6
Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли	м	32,70
<b>Корпус 2</b>		
Площадь застройки в границах 1-го этажа	м <sup>2</sup>	4 043,0
Строительный объем	м <sup>3</sup>	102 851,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>3</sup>	95 272,0
- подземная часть (технический этаж)	м <sup>3</sup>	7 579,0
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	27 515,3
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>2</sup>	24 808,0
- подземная часть (технический этаж)	м <sup>2</sup>	2 707,3
Площадь встроенных помещений	м <sup>2</sup>	36,9
Площадь ДОУ	м <sup>2</sup>	2 080,0
Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	м <sup>2</sup>	17 481,0
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	м <sup>2</sup>	17 373,0
Количество квартир, всего:	шт.	154
в том числе:		
- двухкомнатные квартиры	шт.	44
- трехкомнатных квартиры	шт.	68
- четырехкомнатные квартиры	шт.	25
- пятикомнатных квартиры	шт.	17
Количество этажей	эт.	11
в т. ч. подземных	эт.	2
Этажность	эт.	9
Количество секций	секц.	6
Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли	м	32,70
<b>Корпус 3</b>		
Площадь застройки в границах 1-го этажа	м <sup>2</sup>	621,0
Строительный объем	м <sup>3</sup>	17 550,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>3</sup>	16 485,0

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 86-2018

- подземная часть (технический этаж)	м <sup>3</sup>	1 065,0
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	4 926,7
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>2</sup>	4 598,0
- подземная часть (технический этаж)	м <sup>2</sup>	328,7
Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	м <sup>2</sup>	3 391,0
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	м <sup>2</sup>	3 363,0
Количество квартир, всего:	шт.	42
в том числе:		
- однокомнатные квартиры	шт.	14
- двухкомнатные квартиры	шт.	15
- трехкомнатных квартиры	шт.	8
- четырехкомнатные квартиры	шт.	5
Количество этажей	эт.	11
в т. ч. подземных	эт.	2
Этажность	эт.	9
Количество секций	секц.	1
Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли	м	32,70
Принадлежность к опасным производственным объектам (жилой дом)	не принадлежат к опасным производственным объектам	
Пожарная и взрывопожарная опасность	не категоризируется	
Наличие помещений с постоянным пребыванием людей	с постоянным пребыванием людей	
Уровень ответственности	нормальный	
Принадлежность к опасным производственным объектам (автостоянка)	не принадлежат к опасным производственным объектам	
Пожарная и взрывопожарная опасность	категория «В»	
Наличие помещений с постоянным пребыванием людей	с постоянным пребыванием людей	
Уровень ответственности	нормальный	

**1.4. Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Вид объекта капитального строительства – *Жилое.*

Функциональное назначение объекта капитального строительства – *Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением.*

**1.5. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и (или) выполнивших инженерные изыскания**

*- Генеральная проектная организация: ООО «Евгений Герасимов и партнеры»*

Выписка от 19.06.2018 № 6 из реестра членов саморегулируемой организации Ассоциация «Объединение проектировщиков «УниверсалПроект».

*- Проектная организация: ООО «Европроект Групп»*

Выписка от 10.07.2018 № 259 из реестра членов саморегулируемой организации Ассоциация Саморегулируемая организация «Северо-Западный Альянс Проектировщиков».

*- Организация, выполнившая инженерно-геологические и экологические изыскания: ООО «МегаМейд Изыскания»*

Выписка от 03.07.2018 № 783 из реестра членов саморегулируемой организации Ассоциация «Объединение изыскателей».

**1.6. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике**

Застройщик, заявитель, технический заказчик: ООО «ЛСР. Недвижимость - СЗ»

Юридический и почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 36, лит. Б, пом. 29Н (310).

**1.7. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика (если заявитель не является застройщиком, техническим заказчиком)**

Не требуется.



**1.8. Реквизиты (номер, дата выдачи) заключения государственной экологической экспертизы в отношении объектов капитального строительства, для которых предусмотрено проведение такой экспертизы**

Проведение экологической экспертизы не предусмотрено.

**1.9. Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства**

Источник финансирования – *Собственные средства заказчика.*

**2. Основания для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации**

**2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий**

**2.1.1. Сведения о задании застройщика или технического заказчика на выполнение инженерных изысканий**

- Техническое задание на производство инженерно-геологических изысканий, утвержденное Заказчиком от 14.11.2016, приложение № 1 к договору ММИ-74-11-16 от 14.11.2016;

- Техническое задание на выполнение инженерно-экологических изысканий, утвержденное Заказчиком в 2016 году, приложение № 1 к договору ММИ-72-10-16 от 24.10.2016.

**2.1.2. Сведения о программе инженерных изысканий**

- Программа на производство инженерно-геологических изысканий, утвержденная Заказчиком от 14.11.2016, приложение № 2 к договору ММИ-74-11-16 от 14.11.2016;

- Программа на производство инженерно-экологических изысканий, утвержденная Заказчиком в 2016 году, приложение № 2 к договору ММИ-72-10-16 от 24.10.2016.

**2.2. Основания для разработки проектной документации**

**2.2.1. Сведения о задании застройщика или технического заказчика на разработку проектной документации**

- Задание на разработку корректировки проектной документации,

утверждённое заказчиком в 2018 году.

**2.2.2. Сведения о документации по планировке территории (градостроительный план земельного участка, проект планировки территории, проект межевания территории), о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

- Проект планировки территории Петровского о-ва, ограниченной береговой линией р.М.Невки, береговой линией р.Ждановки, береговой линией р.М.Невы, в Петроградском районе, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264;

- Градостроительный план земельного участка № RU78115000-25406, утверждённый распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 03.10.2016 № 210-1179, кадастровый номер земельного участка 78:07:0003189:352;

- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03.11.2016 № 78-78/031-78/080/017/2016-108/3 на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), площадь 25 846 кв. м, адрес объекта: РФ, Санкт-Петербург, Петровский проспект, д.9, лит. В, кадастровый номер объекта 78:07:0003189:352.

**2.2.3. Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения**

- Договор ПАО «Ленэнерго» от 04.12.2017 № ОД-СПб-23459-17/31274-Э17 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям;

- Условиями подключения ГУП «Водоканал СПб» № 48-27-15762/16-2-7-ВС от 23.08.2017;

- Условиями подключения ГУП «Водоканал СПб» № 48-27-15762/16-

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр строительного аудита и сопровождения»

2-7-ВО от 23.08.2017

- Условия подключения ООО «Петербургтеплоэнерго» № 02/17-11-УП от 21.04.2017 к системе теплоснабжения;
- Условия подключения ООО «Петербургтеплоэнерго» № 02/17-19-УП от 21.04.2017 к системе теплоснабжения;
- Условия подключения ООО «Петербургтеплоэнерго» № 02/17-13-УП от 21.04.2017 к системе теплоснабжения;
- Условия подключения ООО «Петербургтеплоэнерго» № 02/17-15-УП от 21.04.2017 к системе теплоснабжения;
- Условия подключения ООО «Петербургтеплоэнерго» № 02/17-17-УП от 21.04.2017 к системе теплоснабжения;
- Условия подключения ООО «Петербургтеплоэнерго» № 02/17-16-УП от 21.04.2017 к системе теплоснабжения;
- Условия подключения ООО «Петербургтеплоэнерго» № 02/17-18-УП от 21.04.2017 к системе теплоснабжения;
- Условия подключения ООО «Петербургтеплоэнерго» № 02/17-12-УП от 21.04.2017 к системе теплоснабжения;
- Письмо ПАО «Ростелеком» от 25.05.2018 № 13-10/1233 о продление технических условий на присоединение к сети связи;
- Технические условия оператора связи ПАО «Ростелеком» от 29.09.2017 № 13-10/795 на предоставление каналов связи с присоединением УПАТС;
- Технические условия «Комитета по информатизации и связи» от 27.09.2017 № 17-02-8256/17-0 на присоединение к ЕМТС;
- Технические условия от № 339/17 от 11.09.2017 СПб ГКУ «Городской мониторинговый центр» на присоединение к региональной автоматизированной системе централизованного оповещения (РАСЦО) населения Санкт-Петербурга.

#### **2.2.4. Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования**

- Положительное заключение по проектной документации и результатам инженерных изысканий ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения

---

Общество с ограниченной ответственностью  
**«Центр строительного аудита и сопровождения»**



негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16.

### **3. Описание рассмотренной документации (материалов)**

#### **3.1. Описание результатов инженерных изысканий**

**3.1.1. Топографические, инженерно-геологические, экологические, гидрологические, метеорологические и климатические условия территории, на которой предполагается осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, с указанием наличия распространения и проявления геологических и инженерно-геологических процессов (карст, сели, сейсмичность, склоновые процессы и другие)**

##### **3.1.1.1. «Инженерно-геологические изыскания»**

Рассмотрен «Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для проектирования строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением и подземной автостоянкой». Изыскания выполнены ООО «МегаМейд Изыскания», регистрационный номер ГГО КГА СПб. 4476/1 от 11.01.2017 года, шифр ММИ-74-11-16.

Инженерно-геологические изыскания выполнены в октябре-декабре 2016 года.

Рассматриваемая территория характеризуется умеренным избыточно-влажным климатом с неустойчивым режимом погоды, которая относится к подрайону II В по климатическому районированию России для строительства.

Участок проектируемого строительства расположен на Петровском острове между р. Малой Невой, речкой Ждановка, р. Малой Невкой и Финским заливом (Невская Губа) на озерно-морской террасе в пределах Приморской низины. Абсолютные отметки дневной поверхности по данным высотной привязки устьев скважин и точек статического зондирования составляют 2.40-4.40 м.

Участок изысканий отнесен к III категории сложности по инженерно-геологическим условиям (приложение А СП 47.13330.2012, п.7.11 ТСН 50-302-2004).

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**



Пройдено 46 скважин глубиной 25,0-35,0 м, 3 гидрогеологические скважины глубиной 14,4 м.

Проведено статическое зондирование грунтов. Выполнены 33 точки до глубин 9,8 – 19,0 м.

Произведена 1 кустовая откачка и 5 экспресс-наливов с прослеживанием восстановления уровня грунтовых вод во времени.

На проектируемом участке и прилегающей территории проводили изыскания ООО «Изыскатель», ООО «ПИ Георекострукция», ОАО «Трест ГРИИ», ЗАО «ЛентИСИЗ» и другие организации. Материалы проанализированы, обработаны и приведены в соответствие с нормативными документами, действующими в настоящее время.

В геологическом строении участка в пределах глубины бурения 35,0 м принимают участие современные техногенные образования, представленные насыпным грунтом, (t IV), морские и озерные отложения (m,l IV), верхнечетвертичные озерно-ледниковые (lg III) и ледниковые (g III) отложения, подстилаемые верхнепротерозойскими отложениями вендского комплекса котлинского горизонта (V kt2).

В ходе камеральной обработки в пределах исследуемой глубины (до 35,0 м) на участке под строительство выделено 15 инженерно-геологических элементов с учетом возраста, генезиса, текстурно-структурных особенностей и номенклатурного вида грунтов, слагающих участок.

Нормативная глубина сезонного промерзания для насыпных грунтов (ИГЭ-1) (применительно к крупнообломочным грунтам) составляет 1,45 м, для песков пылеватых (ИГЭ-2.1, 2.2) и мелких (ИГЭ-3) составляет 1,25 м, для песков средней крупности (ИГЭ-4) – 1,29 м (рассчитана по СП 22.13330.2011 п. 5.5.3 на основании данных метеостанции из «Справочника по климату СССР», 1965г). Остальные грунты залегают ниже глубины сезонного промерзания.

По степени морозной пучинистости в соответствии с ГОСТ 25100-2011 насыпные грунты (пески разнотерные) и пески средней крупности относятся к среднепучинистым грунтам, пески пылеватые и мелкие – к сильнопучинистым грунтам

Гидрогеологические условия исследуемой площадки характеризуются наличием горизонта безнапорных грунтовых вод четвертичного комплекса.

Грунтовые воды со свободной поверхностью приурочены к насыпным грунтам, пескам разной крупности озерного и морского происхождения, а также к песчано-пылеватым прослоям в толще озерных и морских и озерно-ледниковых суглинистых грунтах.

В период производства буровых работ (октябрь-декабрь 2016 года) уровень грунтовых вод был зафиксирован на глубинах 1,6-2,3 м, на абсолютных отметках 0.50-2.60 м. Данные уровни можно отнести к среднегодовым.

Режим грунтовых вод исследуемого участка определяется расположением Петровского острова между реками Малой Невой, Ждановкой, Малой Невкой и Финским заливом (Невской Губой).

Питание грунтовых вод осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков и подпора вод со стороны Финского залива. Амплитуда колебания уровня грунтовых вод находится в прямой зависимости от положения уровня воды в Финском заливе, в период нагонных явлений со стороны залива возможен подъем уровня грунтовых вод. Максимальный уровень Финского залива 1% обеспеченности по данным станции «Невский-порт» при открытом комплексе защитных сооружений (КЗС) составляет 3.30 м БС, при закрытом – 2.10 м БС.

Грунтовые воды, в соответствии с табл. В.3 В.4 Г.2 СП 28.13330.2012, по отношению к бетону нормальной проницаемости и к арматуре железобетонных конструкций неагрессивны.

Грунты по отношению к бетону нормальной проницаемости неагрессивны. В отдельных пробах (скв. 9 до глубины 2,0 м) отмечается высокая и средняя степень агрессивного воздействия, в скв. 30, 35 на глубине 10,0 м отмечается слабая степень агрессивного воздействия (табл.В.1, В.2 СП 28.13330.2012).

Грунты по отношению к конструкциям из углеродистой и низколегированной стали характеризуются высокой степенью коррозионной агрессивности.

Специфические грунты на площадке работ представлены насыпным грунтом, представленным песками разнородными со щебнем и строительным мусором до 20—40-50 %, с примесью органических веществ, обладают неоднородными свойствами по глубине и простираю. Мощность насыпки 1,3-3,2 м. Срок отсыпки более 5 лет.

Исследуемый участок относится к сезонно (ежегодно) подтапливаемым территориям в естественных условиях (I-A-2) (п.5.4.8 СП 22.13330.2011 и прил. И СП 11-105-97, часть II).

В соответствии с картами общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-97 проектируемый участок относится к району с сейсмической опасностью 5 баллов при степени опасности В (5%) и С (1%) для грунтов III категории по сейсмическим свойствам.

#### **3.1.1.2. «Инженерно-экологические изыскания»**

Рассмотрен технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям (ООО «МегаМейд Изыскания», Санкт-Петербург, 2017).

Отчет по инженерно-экологическим изысканиям актуализирован по результатам химического загрязнения почв земельного участка и информацией о климатической и фоновой характеристике воздушного бассейна района изысканий:

- актуализация результатов химического загрязнения почв земельного участка;
- актуализация информации о климатической и фоновой характеристике воздушного бассейна района изысканий.

По содержанию тяжелых металлов в поверхностном слое почв и в грунтах до глубины 6,0 м на территории земельного участка превышений предельно-допустимых концентраций и ориентировочно-допустимых концентраций для мышьяка, никеля и ртути не выявлено.

Точка №1: в пробе 1 на глубине 0,0-0,2 м отмечается превышение гигиенических нормативов для меди в 11,6 раза, цинка в 16,4 раза, кадмия в 4,8 раза, свинца в 7,7 раза, 3,4-бенз(а)пирена в 1,9 раза; в пробе 2 на глубине 0,2-1,0 м отмечается превышение гигиенических нормативов для меди в 3,0 раза, цинка в 2,7 раза, свинца в 2,3 раза; в пробе 3 на глубине 1,0-2,0 м



отмечается превышение гигиенических нормативов для меди в 1,9 раза, цинка в 1,4 раза, свинца в 1,5 раза; в пробе 4 на глубине 2,0-3,0 м отмечается превышение гигиенических нормативов для меди в 1,3 раза, цинка в 1,1 раза, свинца в 1,1 раза.

Точка №2: в пробе 9 на глубине 0,0-0,2 м отмечается превышение гигиенических нормативов для меди в 12,8 раза, цинка в 11,6 раза, свинца в 5,3 раза, 3,4-бенз(а)пирена в 1,5 раза; в пробе 10 на глубине 0,2-1,0 м отмечается превышение гигиенических нормативов для меди в 2,5 раза, цинка в 2,8 раза, свинца в 2,9 раза; в пробе 11 на глубине 1,0-2,0 м отмечается превышение гигиенических нормативов для меди в 1,7 раза, цинка в 1,6 раза, свинца в 1,3 раза; в пробе 12 на глубине 2,0-3,0 м отмечается превышение гигиенических нормативов для меди в 1,1 раза, цинка в 1,2 раза.

Точка №3: в пробе 17 на глубине 0,0-0,2 м отмечается превышение гигиенических нормативов для меди в 12,4 раза, цинка в 6,4 раза, свинца в 6,5 раза, 3,4-бенз(а)пирена в 1,3 раза; в пробе 18 на глубине 0,2-1,0 м отмечается превышение гигиенических нормативов для меди в 3,3 раза, цинка в 3,04 раза, свинца в 3,1 раза; в пробе 19 на глубине 1,0-2,0 м отмечается превышение гигиенических нормативов для меди в 2,2 раза, цинка в 2,4 раза, свинца в 1,9 раза; в пробе 20 на глубине 2,0-3,0 м отмечается превышение гигиенических нормативов для меди в 1,3 раза, цинка в 1,2 раза, свинца в 1,8 раза.

Содержание нефтепродуктов в исследованных пробах почвы составляет <860 мг/кг. Суммарный показатель загрязнения тяжёлыми металлами (Zс) в исследованных пробах на территории объекта изысканий с поверхности и на всю обследованную глубину (до 6,0 м) составляет <80,0 усл.ед.

В результате проведённых исследований установлено, что уровни загрязнения почвы по содержанию химических веществ в пробах №1-4, 9-12, 17-20 соответствует категории загрязнения "опасная", в пробах 5, 13, 21-23 соответствует категории загрязнения "допустимая" и в пробах №6, 7, 14, 15 соответствует категории загрязнения "чистая". Таким образом почва (грунт) не соответствуют требованиям СанПиН 2.2.7.1287-03 "Санитарно-



эпидемиологические требования к качеству почвы".

Рекомендации по использованию грунта "опасной" категории загрязнения – ограниченное использование под отсыпки выемок и котлованов с перекрытием слоем чистого грунта не менее 0,5 м, "допустимой" категории загрязнения – дальнейшее использование не ограничено, "чистой" категории загрязнения - дальнейшее использование не ограничено в соответствии с таблицей 3 раздела V СанПиН 2.1.7.1287-03.

Климатические характеристики определены по данным ФГБУ «Северо-Западное УГМС» (справка от 20.10.2016 № 20/7-11/1466 рк).

По данным ФГБУ «Северо-Западное УГМС» письмо от 25.10.2016 № 11-19/2-25/942 фоновые концентрации загрязнения атмосферного воздуха в районе не превышают предельно допустимых концентраций в атмосферном воздухе населенных мест по взвешенным веществам, диоксиду серы, оксиду углерода и диоксиду азота.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16.

### **3.1.2. Сведения о выполненных видах инженерных изысканий**

- Инженерно-геологические изыскания;
- Инженерно-экологические изыскания.

### **3.1.3. Сведения о составе, объеме и методах выполнения инженерных изысканий**

#### **3.1.3.1. «Инженерно-геологические изыскания»**

На площадке под проектируемое строительство многоквартирного жилого дома, встроенно-пристроенного детского учреждения и подземной автостоянки пробурено 13 скважин глубиной по 25,0 м, 33 скважины глубиной по 35,0 м, общим метражом 1480,0 п.м., 3 гидрогеологические скважины глубиной 14,4 м, метражом 43,2 м. Способ бурения - колонковый установкой УРБ-2А-2. После окончания работ был проведен ликвидационный тампонаж скважин.

Выполнены 33 точки статического зондирования до глубин 9,8-19,0 м,

---

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»

всего 493,7 м. Статическое зондирование проводилось ЗАО «Геостатика» установкой тяжелого типа с непрерывной записью лобовых и боковых сопротивлений. Измерительные преобразователи (конуса, регистраторы) изготовлены фирмой «Fugro Engineers b.v.». Тип зонда II.

Произведена 1 кустовая откачка для определения фильтрационных характеристик песков и 5 экспресс-наливов с прослеживанием восстановления уровня грунтовых вод во времени для определения фильтрационных характеристик насыпных и глинистых грунтов.

Для лабораторных определений состава и физико-механических свойств грунтов, химического состава грунтовых вод отобрано 179 образцов грунта ненарушенного сложения и 42 образца грунта нарушенного сложения, 13 образцов грунта на коррозионные исследования, 8 проб подземных вод.

Определение гранулометрического состава, физических характеристик грунтов и химического состава подземных вод проводились в соответствии с действующими ГОСТами в грунтовой лаборатории ЗАО «ЛенТИСИЗ», аттестат №SP 01.01.601.015 от 13 мая 2016 г.

Определение прочностных характеристик глинистых грунтов проведено методом одноплоскостного среза на образцах природного сложения без предварительного уплотнения (неконсолидировано-недренированный сдвиг) и с предварительным уплотнением (консолидировано-дренированный сдвиг) на приборах АСИС-1 ГТ 1.2.6.

Определение параметров деформируемости грунта – коэффициента сжимаемости, модуля общей деформации и модуля упругости, проводились методом компрессионного сжатия на образцах природного сложения на приборе КППА 60/25 ГТЕК 425420.002 ИВК «АСИС».

Проведены испытания глинистых грунтов методом трехосного сжатия (стабилометры) по консолидированно-дренированной схеме.

Статистическая обработка результатов лабораторных определений характеристик грунтов производилась в соответствии с ГОСТ 20522-2012.

### **3.1.3.2. «Инженерно-экологические изыскания»**

Выполнены полевые работы в полном объеме в соответствии с техническим заданием и программой инженерно-экологических изысканий.

Произведено бурение 3-х скважин до глубины 6,0 м (до глубины инженерного освоения) с послойным отбором проб почв (грунтов) согласно ГОСТ 17.4.3.01-83, ГОСТ 17.4.4.02-84: 0,0-0,2; 0,2-1,0; 1,0-2,0; 2,0-3,0; 3,0-4,0; 4,0-5,0; 5,0-6,0 м. по химическим показателям. В процессе проведения полевых работ использовалась аппаратура, прошедшая необходимую метрологическую аттестацию и имеющая действующие на момент изысканий свидетельства о поверки. Получены официальные сведения Росгидромета о климатической и фоновой характеристике атмосферного воздуха района изысканий. По результатам актуальных изменений откорректирован технический отчет.

### **3.1.4. Сведения о составе, объеме и методах выполнения инженерных изысканий**

#### **3.1.4.1. «Инженерно-геологические изыскания»**

По замечаниям экспертизы, в соответствии с нормативными документами, внесены исправления и дополнения в текстовую часть Технического отчета об инженерно-геологических изысканиях, приведена в соответствие с материалами изысканий и требованиями нормативных документов геологическая часть общей пояснительной записки, схемы планировочной организации земельного участка и конструктивных решений фундамента.

#### **3.1.4.2. «Инженерно-экологические изыскания»**

Изменения не вносились.

### **3.2. Описание технической части проектной документации**

#### **3.2.1. Перечень рассмотренных разделов проектной документации**

- Пояснительная записка (раздел 1, том 1, шифр: ОП-5/2016-ПЗ);
- Схема планировочной организации земельного участка (раздел 2, том 2, шифр: ОП-5/2016– ПЗУ);
- Архитектурные решения. Пояснительная записка. Графические материалы (раздел 3, часть 1, том 3.1, шифр: ОП-5/2016– AP1);
- Расчет КЕО и инсоляции проектируемого комплекса и окружающей застройки (раздел 3, часть 2, том 3.2, шифр: ОП-5/2016– AP2);



- Архитектурно-строительная акустика, расчеты шумового воздействия (раздел 3, часть 3, том 3.3, шифр: ОП-5/2016– АР3);
- Конструктивные и объемно-планировочные решения. Конструкции железобетонные. Пояснительная записка (раздел 4, книга 1, том 4.1, шифр: ОП-5/2016– КР1.1);
- Конструктивные и объемно-планировочные решения. Конструкции железобетонные. Чертежи (раздел 4, книга 2, том 4.2, шифр: ОП-5/2016– КР1.2);
- Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:
- Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 1, часть 1, книга 1, том 5.1.1.1, шифр: ОП-5/2016-ИОС 1.1.1);
- Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1 (раздел 5, подраздел 1, часть 1, книга 2, том 5.1.1.2, шифр: ОП-5/2016-ИОС 1.1.2);
- Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2 (раздел 5, подраздел 1, часть 1, книга 3, том 5.1.1.3, шифр: ОП-5/2016-ИОС 1.1.3);
- Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 3 (раздел 5, подраздел 1, часть 1, книга 4, том 5.1.1.4, шифр: ОП-5/2016-ИОС 1.1.4);
- Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 4 (раздел 5, подраздел 1, часть 1, книга 5, том 5.1.1.5, шифр: ОП-5/2016-ИОС 1.1.5);



## Дело ООО «ЦСАС» № 86-2018

- Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ (раздел 5, подраздел 1, часть 2 том 5.1.2, шифр: ОП-5/2016-ИОС 1.2);
- Внутренние сети. Хозяйственно-питьевое водоснабжение. Горячее водоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 2, часть 1, книга 1, том 5.2.1.1, шифр: ОП-5/2016-ИОС 2.1.1);
- Внутренние сети. Хозяйственно-питьевое водоснабжение. Горячее водоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1 (раздел 5, подраздел 2, часть 1, книга 2, том 5.2.1.2, шифр: ОП-5/2016-ИОС 2.1.2);
- Внутренние сети. Хозяйственно-питьевое водоснабжение. Горячее водоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2 (раздел 5, подраздел 2, часть 1, книга 3, том 5.2.1.3, шифр: ОП-5/2016-ИОС 2.1.3);
- Внутриплощадочные сети водоснабжения (раздел 5, подраздел 2, часть 2, том 5.2.2, шифр: ОП-5/2016-ИОС 2.2);
- Внутренние сети хозяйственно-бытовой, производственной и дождевой канализации. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 3, часть 1, книга 1, том 5.3.1.1, шифр: ОП-5/2016-ИОС 3.1.1);
- Внутренние сети хозяйственно-бытовой, производственной и дождевой канализации. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1 (раздел 5, подраздел 3, часть 1, книга 2, том 5.3.1.2, шифр: ОП-5/2016-ИОС 3.1.2);
- Внутренние сети хозяйственно-бытовой, производственной и дождевой канализации. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2 (раздел 5, подраздел 3, часть 1, книга 3, том 5.3.1.3, шифр: ОП-5/2016-ИОС 3.1.3);
- Внутриплощадочные сети водоотведения (раздел 5, подраздел 3, часть 2, том 5.3.2, шифр: ОП-5/2016-ИОС 3.2);

Отопление и теплоснабжение. Корпус 1, 2, 3, автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 4, часть 1, книга 1, том 5.4.1.1, шифр: ОП-5/2016-ИОС 4.1.1);

Отопление и теплоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1 (раздел 5, подраздел 4, часть 1, книга 2, том 5.4.1.2, шифр: ОП-5/2016-ИОС 4.1.2);

Отопление и теплоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2 (раздел 5, подраздел 4, часть 1, книга 3, том 5.4.1.3, шифр: ОП-5/2016-ИОС 4.1.3);

Вентиляция и дымоудаление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 4, часть 2, книга 1, том 5.4.2.1, шифр: ОП-5/2016-ИОС 4.2.1);

Вентиляция и дымоудаление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1 (раздел 5, подраздел 4, часть 2, книга 2, том 5.4.2.2, шифр: ОП-5/2016-ИОС 4.2.2);

Вентиляция и дымоудаление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2 (раздел 5, подраздел 4, часть 2, книга 3, том 5.4.2.3, шифр: ОП-5/2016-ИОС 4.2.3);

Индивидуальные тепловые пункты. ИТП №1 (корпус 1, жилая часть). ИТП №2 (корпус 1, жилая часть). ИТП №3 (подземная автостоянка). ИТП №4 (подземная автостоянка). ИТП №5 (корпус 2, жилая часть). ИТП №6 (корпус 2, жилая часть). ИТП №7 (корпус 2, ДОУ). ИТП №8 (корпус 3, жилая часть). (раздел 5, подраздел 4, часть 3, том 5.4.3, шифр: ОП-5/2016-ИОС 4.3);

- Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Корпус 1 (раздел 5, подраздел 5, часть 1, книга 1, том 5.5.1.1, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.1.1);

- Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Корпус 2 (раздел 5, подраздел 5, часть 1, книга 2, том 5.5.1.2, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.1.2);

- Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Корпус 3 (раздел 5, подраздел 5, часть 1, книга 3, том 5.5.1.3, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.1.3);

- Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Система часофикации. Корпус 2. Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ) (раздел 5, подраздел 5, часть 1, книга 4, том 5.5.1.4, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.1.4);
- Специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях на объекте и присоединение его к РАСЦО (раздел 5, подраздел 5, часть 2, книга 1, том 5.5.2.1, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.2.1);
- Специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях в дошкольном образовательном учреждении (ДОУ) и присоединение его к РАСЦО (раздел 5, подраздел 5, часть 2, книга 2, том 5.5.2.2, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.2.2);
- Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Корпус 1 (раздел 5, подраздел 5, часть 3, книга 1, том 5.5.3.1, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.3.1);
- Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Корпус 2 (раздел 5, подраздел 5, часть 3, книга 2, том 5.5.3.2, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.3.2);
- Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Корпус 3 (раздел 5, подраздел 5, часть 3, книга 3, том 5.5.3.3, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.3.3);
- Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Автостоянка (раздел 5, подраздел 5, часть 3, книга 4, том 5.5.3.4, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.3.4);
- Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Система охранной сигнализации. Корпус 2. Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ) (раздел 5, подраздел 5, часть 3, книга 5, том 5.5.3.5, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.3.5);
- Система газоанализации в автостоянке (раздел 5, подраздел 5, часть 4, том 5.5.4, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.4);



- Система автоматизации инженерных систем многоквартирного жилого дома и подземной автостоянки (раздел 5, подраздел 5, часть 5, книга 1, том 5.5.5.1, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.5.1);
- Система автоматизации инженерных систем дошкольного образовательного учреждения (ДОУ) (раздел 5, подраздел 5, часть 5, книга 2, том 5.5.5.2, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.5.2);
- Система диспетчеризации инженерных систем многоквартирного жилого дома и подземной автостоянки (раздел 5, подраздел 5, часть 6, книга 1, том 5.5.6.1, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.6.1);
- Система диспетчеризации инженерных систем дошкольного образовательного учреждения (ДОУ) (раздел 5, подраздел 5, часть 6, книга 2, том 5.5.6.2, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.6.2);
- Наружные (внутриплощадочные) сети связи (раздел 5, подраздел 5, часть 7, том 5.5.7, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.7);
- Система локального усиления сигнала сотовой связи стандартов GSM в подземной автостоянке (раздел 5, подраздел 5, часть 8, том 5.5.8, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.8);
- Автоматизированная система коммерческого учета потребления энергоресурсов многоквартирного жилого дома и подземной автостоянки (раздел 5, подраздел 5, часть 9, том 5.5.9, шифр: ОП-5/2016-ИОС 5.9);
- Технологические решения подземной автостоянки (раздел 5, подраздел 6, часть 1, том 5.6.1, шифр: ОП-5/2016-ИОС 6.1);
- Технологические решения дошкольного образовательного учреждения (ДОУ) (раздел 5, подраздел 6, часть 2, том 5.6.2, шифр: ОП-5/2016-ИОС 6.2);
- Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период строительства (раздел 8, часть 1, том 8.1, шифр: ОП-5/2016-ООС 1);
- Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период эксплуатации (раздел 8, часть 2, том 8.2, шифр: ОП-5/2016-ООС2);
- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (раздел 9, часть 1, том 9.1, шифр: ОП-5/2016-ПБ 1);

- Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (раздел 10, том 10, шифр: ОП-5/2016-ОДИ);
- Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов (раздел 10.1, том 10.1, шифр: ОП-5/2016-ЭЭ);
- Иная документация в случаях, предусмотренных федеральным законом:
  - Технический отчет. Инженерно-геологические изыскания по объекту: "Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и подземными автостоянками, встроенно-пристроенным ДООУ, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003189:352" ООО «МегаМейд Изыскания» 2016 г (рег. № 4476/1);
  - Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям на объекте: «Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой, по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский д.9, лит. В (кад. № 78:07:0003189:352)» ООО «МегаМейд Изыскания» 2016г.;
  - Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования технического состояния зданий - объектов культурного наследия, попадающих в зону влияния строительства, ООО «Строй-Эксперт» 2016, шифр: ТО-ВИ/074-2016;
  - Технический отчет о результатах предпроектных испытаний грунтов буронабивными ж/б сваями вертикальной статической вдавливающей нагрузкой на объекте строительства: «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и подземными автостоянками, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением» по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Петровский пр., дом 9, лит. В Инв. №9460-А ООО «ПКТИ-Фундамент-тест»;
  - Технический отчет о результатах предпроектного испытания грунтов буронабивными ж/б сваями вертикальной статической вдавливающей нагрузкой на объекте строительства: «Жилые дома со встроенными помещениями и встроенными автостоянками на территории бывшего завода

«Бавария»» по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Петровский пр., дом 9, лит. В (участок 5) Инв. №9768 ООО «ПКТИ-Фундамент-тест.

### **3.2.2. Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов**

#### **3.2.2.1. «Схема планировочной организации земельного участка»**

Проектная документация была разработана на изменение проекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением».

Территория запроектированного объекта строительства расположена по адресу: Петровский проспект, дом 9, литера В. Кадастровый номер 78:07:0003189:352.

Территория земельного участка ограничена:

- с севера – набережной р. Ждановка;
- с востока – существующей застройкой;
- с запада – территорией смежного участка существующего исторического здания;
- с юга – существующей застройкой и далее Петровским проспектом.

В проектную документацию были внесены следующие изменения:

Изменен контур здания в связи с корректировкой входов, крылец и примыков в архитектурных решениях.

Изменена абсолютная отметка ноля корпусов здания – 4,10 в БСВ (ранее абсолютная отметка ноля здания составляла – 4,30 в БСВ).

Откорректированы показатели по балансу территории земельного участка.

Откорректирована ведомость объемов земляных масс плана земляных масс.

Изменено фактическое количество размещаемых машино-мест на плоскостных открытых стоянках автомобилей – 34 шт. (ранее в проекте было предусмотрено размещение 44 машино-мест). Требуемое количество машино-мест не изменилось.



Представлен расчет и предусмотрено размещение требуемого количества велопарковок.

Согласно расчету, в соответствии с п. 1.13.1 – 1.13.5 раздела 1 приложения № 8 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524 (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2018 № 526), требуемое количество вело-мест для хранения велосипедного транспорта составляет 146 вело-мест.

Для хранения велосипедного транспорта в подземной стоянке автомобилей предусмотрено размещение 146 вело-мест.

В связи с изменением трассировок инженерных сетей откорректирован сводный план сетей инженерно-технического обеспечения.

Остальные планировочные решения предусмотрены в соответствии с положительным заключением ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 (регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0164-16).

#### **3.2.2.2. «Архитектурные решения»**

В соответствии с изменением к заданию на проектирование, в проектную документацию внесены изменения:

- в подземной автостоянке предусматривается введение новых числовых и буквенных осей, изменена разбивка осей; в корпусе 3 изменена разбивка осей;

- изменено расположение ИТП: помещения №Т.6 - №Т.8 расположены в подвальном этаже в осях 2-3/А-В с устройством из них обособленного эвакуационного выхода непосредственно наружу в осях 3-4/В-Г; помещения №Т.9 - №Т.13 расположены в осях 30-35/А-В с выходом наружу в осях 33/В/1-Г;

- изменено расположение помещения №Т.15 - АУВПТ в осях 3-5/Г-Д с выходом непосредственно наружу;

- изменено расположение помещения №Т.14 - ВУ с хоз. питьевой насосной и водоочисткой в осях 5-8/Т-У, с устройством обособленного эвакуационного выхода по лестнице ЛНЗ в осях 5-8/Т;

---

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**

- изменено количество и расположение выходов из помещений подземного этажа, в связи с переносом технических помещений; исключены эвакуационные лестницы из подземного этажа ЛВ.3 в осях 9-10/К-Л и ЛВ.10 в осях 24-25/В-Г. Добавлен выход из подземного этажа ЛН3 и ЛН2 в осях 5-8/Т;
- изменено расположение лестниц ЛВ6.1(подземный и технический этаж) и ЛВ6 (жилые этажи) в осях 3-4/К-Л; ЛВ3.1(технический этаж) и ЛВ3(жилые этажи) по оси 9-10/К-Л;
- изменено расположение входов в эвакуационные лестничные клетки автостоянки в осях 3-4/Р-С (ЛВ1.1), в осях 9-10/Р-С (ЛВ2.1), в осях 3-4/К-Л (ЛВ6.1), в осях 20-21/К-Л (ЛВ8.1) и в осях 25-26/К-Л (ЛВ9.1), в связи с изменением расстановки машино-мест и увеличением зон хранения мототехники;
- изменена конфигурация пандусов (рамп) въездов/выездов в подземную автостоянку; изменен уклон пандусов(рамп), после внесения изменений уклон пандусов (рамп) запроектирован 18% в осях 2-3/А-Ж и 34-35/А-Ж; предусматривается перенос проезда в осях 2-11/Е-И; изменена ширина пандуса (рампы) въезда в паркинг в осях 34-35/А-Ж, после внесения изменений ширина пандуса (рампы) въезда в паркинг запроектирована 3,088м;
- изменена конфигурация пожарных отсеков без изменения их количества и общей площади, в связи изменением конфигурации пандусов(рамп) въезда в автостоянку и расположения монолитных стен в соответствии с разделом «Конструктивные и объемно-планировочные решения»;
- изменено место расположения ворот въезда в автостоянку в осях 30-31/Е; добавлены двери рядом с воротами на границе пожарных отсеков в осях 8/С-Т, в осях 17/М-Н, в осях 18/Б-В;
- в подземной автостоянке предусматривается исключение одного тамбур-шлюза при устройстве парно-последовательных тамбур-шлюзов

перед лифтовыми холлами с лифтами, после внесения изменений функции второго парно-последовательного тамбура выполняет лифтовой холл;

- уточнен режим работы лифтов: исключен режим «Перевозка пожарных подразделений» и заменен на режим «Пожарная опасность»; уточнены конструкции лифтовых шахт и дверей по степени огнестойкости.

- изменена высота помещений подземной автостоянки за счет понижения ростверка и уточнения отметки прохода инженерных коммуникаций, после внесения изменений отметка полов подземной автостоянки запроектирована -5,700, высота помещений подземной автостоянки запроектирована под жилыми корпусами -2,8 м, под эксплуатируемой кровлей подземной автостоянки - 3,8м;

- в подземной автостоянке уточнена расстановка машина-мест, без изменения общего количества машино-мест в подземной автостоянке;

- в подземной автостоянке добавлены помещения зон хранения мототехники: в осях 3-4/А-В, 9-10/В-Д, 20-22/Ж-Л, 32-33/В-Д; уточнено размещение и увеличены площади зон хранения мототехники в связи с переносом технических помещений;

- в конструкции стен и перегородок для выделения индивидуальных зон хранения мототехники бетонный камень СКЦ толщиной 100 мм и полнотелый кирпич толщиной 120 мм заменен на перегородочный полнотелый камень Полигран толщиной 80 мм, перегородки выполняются на высоту 1,8 м, в верхней части перегородок предусматривается сетчатое ограждение на высоту не менее 0,5 м;

- заменен материал кирпичных перегородок толщиной 250 мм и 120 мм в помещениях подземного этажа на отметке -5,700 и в помещениях технических этажей, после внесения изменений перегородки в помещениях подземного этажа на отметке -5,700 и в помещениях технических этажей запроектированы из перегородочного полнотелого камня Полигран толщиной 80 мм;

- в соответствии с разделом «Конструктивные и объемно-



планировочные решения» изменено количество, сечение и расстановка колонн, колонны сечением 500х500 мм частично заменены на сечения 500х700 мм, 500х900 мм; локально изменена толщина монолитных наружных стен на техническом этаже с 200 мм на 300 мм, добавлены внутренние стены толщиной 160 мм (надземные этажи) и толщиной 300 мм (подземный этаж); локально изменена толщина перекрытия над автостоянкой с 220 мм до 300 мм: в осях 1-11/ У-Т, в осях 2-11/ А-Б, в осях 1-2/ У-И, в осях 2-4/ Н-М, в осях 15-27/ А-Б, в осях 15-17/ Д-Ж, в осях 30-35/А-Б, в осях 30-35/ И-Е;

- заменены кирпичные стены толщиной 250мм на железобетонные монолитные стены толщиной 200мм на жилых этажах: в корпусе 1 – в осях 7/Р-Т на 2-9 этажах; в осях 2-3/И и в осях 10-11/ И на 1-9 этажах; в осях 7/Б-В на 1-9 этажах; в корпусе 2 – в осях 19/Б-Г и в осях 23/Б-Г на 3-9 этажах; в корпусе 3 - в осях 32-33/В/1-Е/1;

- изменены конструкции лифтовых шахт, до внесения изменений конструкции шахт лифтов предусматривались сборными, после внесения изменений конструкции шахт лифтов запроектированы монолитными; в корпусе 1 уточнено расположение лифтов и входов в них по оси 4/В-Г и 9/В-Г;

- изменены объемно-планировочные решения этажа подземной автостоянки и технического этажа, изменена нумерация помещений, назначение помещений, без изменения общей площади подземных этажей и без изменения общей площади здания. После внесения изменений помещения электрощитовых перенесены из подземного этажа автостоянки на технический этаж: в корпусе 1 на техническом этаже помещения ГРЩ размещаются в осях 6-8/В-Г, в осях 5-6/В-Г, в осях 9-10/Ж-И; в корпусе 2 на техническом этаже помещение ГРЩ размещается в осях 23-24/В-Г, помещения ВРУ ДООУ и венткамеры ДООУ размещаются в осях 20-23/Б-Г; в корпусе 3 на техническом этаже помещение ГРЩ размещается в осях 30-31/Б/1-В/1, помещение коридора ГРЩ размещается в осях 30-31/В1-Е1;

- изменено расположение лестниц для эвакуационного выхода из

технических этажей корпусов 1, 2 и 3: в корпусе 1 перенесен выход в осях 9-10 / К-Л (ЛВ3.1), выход в осях 8 / В-Г (ЛВ4.1) исключен; в корпусе 2 выход (прямок) с наружной лестницей заменен на внутреннюю лестницу (ЛВ19) в осях 25-26 по оси Ж; в корпусе 3 исключен выход (прямок) с наружной лестницей в осях 30-31/ Б, добавлен выход непосредственно наружу в осях 33/Б/1-В/1, изменена конфигурация и направление движения лестницы выхода из технического этажа в осях 30/Г/2-Е/1;

- изменена конструкция внутренних стен и перегородок на технических этажах в корпусах 1 и 2: в корпусе 1 железобетонные стены толщиной 200 мм по оси 8/Р-Т, по оси М/9-10, по оси Е/9-10 заменены на перегородки из бетонных камней Полигран толщиной 80 мм; в корпусе 2 кирпичные межсекционные стены толщиной 250мм по оси 19/Б-Г, 18-19/К-М, 23-24/К-М заменены на перегородки из бетонных камней Полигран толщиной 80 мм, исключена кирпичная стена по оси 23/Б-Г, добавлена перегородка из бетонных камней Полигран толщиной 80мм в осях 23-24/Б-В, заменена железобетонная монолитная стена толщиной 200мм в осях 25-27/Д на перегородку из бетонных камней Полигран толщиной 80мм;

- предусматривается перенос из подземного этажа окон с прямыми на технический этаж во всех жилых корпусах. Над прямыми технического этажа запроектированы ударопрочные козырьки с открывающимися створками для доступа в прямки;

- изменено количество продухов, увеличены габариты продухов на техническом этаже всех корпусов, после внесения изменений габариты продухов запроектированы 700х120 мм, дополнительно, для обеспечения нормативной общей площади продухов запроектированы решетки в окнах для пожаротушения габаритами 900х270 мм, добавлены продухи габаритами 900х350 мм со стороны двора в корпусе 1 в осях 3-4/И-К, в осях 9-10/И-К и в корпусе 2 в осях 21-22/В-Г, в осях 21-22/К-Л;

- изменена абсолютная отметка, соответствующая относительной отметке 0.000. После внесения изменений абсолютная отметка

запроектирована 4.10 в Балтийской системе высот и соответствует относительной отметке 0.000, за которую принят уровень чистого пола 1-го этажа;

- уточнены отметки парапетов основной кровли всех жилых корпусов, уточнены отметки парапета террасы корпуса 1, без изменения максимальной высоты зданий жилых корпусов от планировочной отметки земли. Уточнены площади террас корпуса 1. Максимальные высоты жилых корпусов не превышают допустимые высоты в соответствии с заключением КГИОП от 19.09.2016 №3-(7570-757)-1 и градостроительным планом земельного участка №RU78115000-25406.

- изменены проектные решения по въездам во внутренние дворы корпуса 1 в осях 2-4/М-Н и корпуса 2 в осях 15-17/Д-Ж; исключены пандусы с промежуточными площадками, запроектированы лестницы; предусматривается устройство для МГН подъемников с наклонным перемещением; тип и модель подъемников будет определяться на стадии рабочего проектирования при выборе поставщика, с учетом климатических характеристик для наружного применения подъемников и с обеспечением возможности использования подъемников для всех групп населения без ограничений;

- изменены входы в жилую часть и во встроенные помещения корпусов 1 и 2; после внесения изменений во внутренних дворах, расположенных на отметке -0,100, входы запроектированы с отметки земли, за счет подвода территории к входным площадкам, уточнены отметки входных площадок, перепады высот на путях движения МГН не превышают 0,014 м;

- исключена общая входная зона на две жилых секции по оси Р в корпусе 1; вход в осях 3-4/Н-Р предусмотрен со стороны улицы по внутренней лестнице, оснащенной электромеханическим подъемником для МГН с наклонным перемещением платформы; вход в осях 9-10/ Н-Р запроектирован со стороны двора;

- в корпусе 1 изменено расположение 100 м прохода с лестницей в осях



## Дело ООО «ЦСАС» № 86-2018

9-11/Н-М; добавлен сквозной проход с лестницей и подъемником для МГН с наклонным перемещением в осях 7-8/Б-В; тип и модель подъемника будет определяться на стадии рабочего проектирования при выборе поставщика, с учетом обеспечения возможности использования подъемника для всех групп населения без ограничения; входы оборудованы козырьками; входы запроектированы с отметки земли, за счет подвода территории к входным площадкам, уточнены отметки входных площадок, перепады высот на путях движения МГН не превышают 0,014 м;

- изменен вход на первый этаж в жилую секцию в корпусе 2, наружная лестница с пандусом заменена на внутреннюю лестницу с подъемником для МГН в осях 15-16/И-К; тип и модель подъемника будет определяться на стадии рабочего проектирования при выборе поставщика, с учетом обеспечения возможности использования подъемника для всех групп населения без ограничения; входы запроектированы с отметки земли, за счет подвода территории к входным площадкам, уточнены отметки входных площадок, перепады высот на путях движения МГН не превышают 0,014 м;

- в корпусе 2 изменены планировочные решения размещения помещений ДОУ, уточнены площади помещений, без изменения общей площади встроенного ДОУ: на 1-ом этаже помещение колясочной - Д.57 и лестницы ЛВ22 в осях 22-23/В-Г, запроектировано помещение серверной в ДОУ на 1-ом этаже в осях 26-27/Б-В; на 2-м этаже изменено расположение помещения зала для физкультурных занятий на 1 группу - Д.29 в осях 22-24/В-Г, помещения кабинета заведующего - Д.30 в осях 26-27/Г-Д и помещения методический кабинет - Д.31 в осях 25-26/Г-Д;

- в корпусе 2 в ДОУ в осях 16-17/Д-Г изменено количество маршей в лестнице ЛВ23;

- в корпусе 2 предусматривается увеличение высоты помещений первого этажа (в чистоте) в ДОУ, за счет уменьшения в конструкции пола толщины стяжки из цементно-песчаного раствора. После внесения изменений высота помещений первого этажа (в чистоте) в ДОУ – 3,02м;

---

Общество с ограниченной ответственностью**«Центр строительного аудита и сопровождения»**

- в корпусе 3 основной вход в здание смещен к оси симметрии фасада, расширен лестнично-лифтовой узел в корпусе 3;

- изменение планировочных решений входных групп 1-х этажей корпусов 1, 2 и 3, без изменения площади этажа и без изменения общей площади здания: в корпусе 1 - исключены помещения консьержей в осях 4-8/Р-С, 3-4/Ж-И и 10-11/Ж-И, добавлены помещения консьержей в осях 2-3/Р-С и 9-10/М-Н, изменены габариты помещения консьержа в осях 6-7/ В-Г, помещение санузла консьержа перенесено по оси В к оси 3, добавлено помещение колясочной в осях 6-7/В-Г; входная зона корпуса 1 в осях 6-8/В-Г разделена глухой стеной в осях 7-8/В-Г; в корпусе 2 – исключен тамбур в помещении управляющей компании, запроектирована тепловая завеса в осях 18-19/В-Г, изменено расположение санузла и помещения уборочного инвентаря в помещениях управляющей компании, изменено расположение помещения консьержа с санузлом в осях 15-16/К-Л с уменьшением площади помещения, исключено помещения консьержа с санузлом в осях 19-20/В-Г, изменено расположения тамбура в осях 19-20/В-Г с увеличением площади помещения; увеличена площадь тамбура в осях 23-24/ В-Г, входная зона корпуса 2 в осях 19-20/В-Г разделена глухой стеной по оси 19/В-Г; в корпусе 3 – изменено расположение помещения консьержа с санузлом с уменьшением площади помещения консьержа и добавлено помещение колясочной в осях 31-32/Б/1-В/1;

- изменено расположение входов (двери) в помещениях временного накопления отходов в корпусах 1, 2 и 3; в корпусах 1 и 2 локальный технический этаж над помещениями временного накопления отходов заменен на уличное пространство, пристроенные помещения временного накопления отходов, размещаются в нише здания в собственных конструкциях стен и перекрытий, с устройством воздушного зазора по периметру помещения, опирание стен предусмотрено на собственную плиту перекрытия, с устройством акустического шва на толщину пола;

- уточнены номера типов перегородок в жилых корпусах;

внутриквартирные перегородки и перегородки встроенных помещений из бетонного камня СКЦ толщиной 80 мм заменены на бетонный камень Полигран: в конструкции перегородок тип 2 запроектирован бетонный камень Полигран толщиной 80 мм с оштукатуриванием по 10 мм с каждой стороны; в акустических перегородках типа 3 и 5 запроектирован бетонный камень Полигран толщиной 80 мм; внутриквартирные перегородки тип 1 из газобетона толщиной 100мм между спальнями и кухнями (без навешивания оборудования) оштукатуриваются с 2-х сторон по 10мм; исключено оштукатуривание по 10мм с каждой стороны монолитных железобетонных межквартирных стен – тип 7;

- уточнена нумерация типов полов; в конструкции пола тип 6 изменена толщина стяжки ЦПР-52 мм, за счёт увеличения толщины перекрытия без изменения толщины звукоизоляции;

- предусматривается замена сборных железобетонных вентиляционных каналов на индивидуальные каналы;

- уточнены планировки квартир во всех корпусах, без изменения количества и типов квартир, без изменения общей площади квартир и без изменения общей площади здания; площадь квартир на этажах жилых секций корпусов не превышает 500м<sup>2</sup>, за исключением секции в осях 7-11/М-Т в корпусе 1 на 2-8 этажах с общей площадью квартир до 550м<sup>2</sup>; в корпусе 1 в секции с общей площадью квартир секции до 550 м<sup>2</sup>, передние квартиры оборудованы датчиками адресной пожарной сигнализации;

- в жилых корпусах предусматривается понижение подоконной части окон квартир при сохранении габаритов окон, предусматривается ограждение окон. Наружное (фасадное) металлическое ограждение на окнах заменено на ограждение из противоударного стекла, рассчитанного на нагрузку не менее 0,3 кН/м, группы НГ, высотой 1,2 м от уровня пола. Ограждения окон с пониженной подоконной частью, будет выполняться специализированной организацией по отдельному проекту с предоставлением организацией соответствующих технических свидетельств;



- в жилых корпусах изменена конструкция остекления лоджий, после внесения изменений в проектную документацию остекление лоджий запроектировано из дерево-алюминиевых профилей с двухкамерным стеклопакетом, с коэффициентом приведенного сопротивления теплопередачи не менее  $0,56 \text{ м}^2 \text{ C}^\circ / \text{Вт}$ ;

- изменено расположение лоджий в квартирах, запроектировано устройство новых лоджий, лоджии обращенные во двор перенесены на сторону лицевых фасадов: в корпусе 1 – в осях 6-7/Б на 5-9 этажах, в осях 2/Ж-К на 5-9 этажах, в осях 6-8/Т на 5-8 этажах, в осях 11/Д-Ж на 5-6 этажах и на 9 – м этаже, в осях 11/Н-Р на 5-9 этажах, в осях 11/Л-М на 5-9 этажах; в корпусе 2 – на 5-9 этажах в осях 18-19/ Б, в осях 19-20/Б, в осях 22-23/Б, в осях 23-24/Б, в осях 16-18/М, в осях 24-26/М;

- в корпусе 1 добавлены лоджии в осях 7-8/Б на 5-9 этажах, в осях 9-10/Б на 5-9 этажах, в осях 2/Г-Д на 5-9 этажах, в осях 2/Л-М на 5-9 этажах, в осях 2/М-Н на 5-9 этажах, в осях 11/И-К на 5-9 этажах; в корпусе 1 смещены лоджии в осях 3-4/Т и 8-9/Т на 5-8 этажах; в корпусе 2 добавлены лоджии в осях 16-17/Б на 5-9 этажах, в осях 19-20/М и в осях 22-23/М на 5-6 этажах, в осях 20-22/М на 7-9 этажах, в осях 15/Ж-Е на 5-9 этажах; в корпусе 2 исключены лоджии в осях 15/Ж- К, в осях 27/И-К на 5-9 этажах; в корпусе 3 – лоджии в осях 30-35/Б/1-В/1 сгруппированы по две рядом на 5-9 этажах, добавлена лоджия в осях 32-33/Е/1 на 5-9 этажах;

- в корпусе 1 и в корпусе 2 изменена отделка дворовых фасадов без изменения толщины утеплителя и без изменения глубины размещения оконных проемов; до внесения изменений отделка дворовых фасадов корпуса 1 и корпуса 2 была выполнена с тонким штукатурным слоем по утеплителю, после внесения изменений в проектную документацию отделка дворовых фасадов, запроектирована плитами из архитектурного бетона по системе вентилируемого фасада, без изменения толщины утеплителя и без изменения теплотехнических характеристик; фасадные системы будут разрабатываться специализированной организацией на стадии рабочей документации и

должны иметь действующее техническое свидетельство и сертификаты. Конструкции лицевых фасадов корпусов 1, 2 и 3 остались без изменений.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16.

### **3.2.2.3. «Конструктивные и объёмно-планировочные решения»**

Повторным рассмотрением проектной документации на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянки, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., дом 9, лит. В.» предусмотрено изменение относительной отм. 0.00, изменение разбивки осей, изменение длины свай, изменение положения стен и колонн, изменение сечения колонн, балок и частично плит перекрытий.

Остальные конструктивные решения остаются без изменений (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «ЦСАС» № 78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016 г).

В связи с изменениями объёмно-планировочных решений раздел переработан полностью.

#### *Корпус 1, 2, 3.*

Жилой дом (корпус 2) со встроенными помещениями, все корпуса запроектированы по смешанной конструктивной схеме. Корпус 1 разделен осадочными швами на 2 блока, корпус 2 разделен осадочными швами на 3 блока.

Жилой дом запроектирован в монолитных железобетонных конструкциях.

Толщина наружных стен подземной части - 300 мм (встроенная часть автостоянки). Толщина внутренних стен подземной части 160, 200 и 300 мм.

Колонны сечением 500х500, 600х300, 500х700, 500х900 мм и др. Шаг колонн переменный, максимальный шаг колонн 8х6.6 м.

Толщина плит перекрытия 220 мм и покрытия 250 мм. Плиты

перекрытия монолитные безбалочные, частично по балкам. Балки монолитные железобетонные сечением 900х1300, 700х1300, 500х1300, 900х600, 600х600 мм с учетом толщины плиты.

Наружные и внутренние стены надземной части – несущие железобетонные толщиной 160 и 200мм. Наружные стены утеплены системой утепления фасада которая будет разработана на стадии рабочей документации и должна иметь техническое свидетельство Минстроя.

Класс бетона несущих конструкций В30 (для подземных наружных конструкций В30, W8, F150). Арматура класса А 500С; А 240.

Перегородки кирпичные, газобетонные и из бетонного камня «ПОЛИГРАН».

Лестницы – монолитные железобетонные.

Лифтовые шахты из монолитного железобетона толщиной 160 мм. Бетон В30.

Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой вертикальных несущих конструкций (поперечных, продольных стен, колонн), объединенных в единую пространственную систему дисками междуэтажных перекрытий.

Расчет несущих конструкций корпусов выполнен на программном комплексе SCAD 21.1. Горизонтальные перемещения верха здания не превышают предельно допустимых значений.

Фундаменты приняты плитные на свайном основании. Сваи буронабивные диаметром 520 мм (под защитой обсадной трубы без выемки грунта). Для Корпуса 1 частично применены буровые сваи диаметром 620 мм с выемкой грунта под защитой обсадной трубы. Бетон В25, W6, F150. Рабочая длина свай 12,4 м (абс. отм. острия для свай диаметром 520 мм, 620 мм -15.0м). Усилия в сваях не более  $p=150\text{тс}$  с учетом кратковременных нагрузок.

Железобетонная плита ростверка высотой 900 мм. Ростверк запроектирован из монолитного железобетона, класс бетона В30, W8, F150. Сопряжение свай и ростверка жёсткое. Под ростверком предусмотрена



бетонная подготовка толщиной 80мм.

Относительная отметка 0.00 соответствует абсолютной отметке +4,10м.

В соответствии с отчётом об инженерно-геологических изысканиях ООО «МегаМейд Изыскания» (рег. № 4476/1) 2016 года основанием свай служат супеси твердые с  $I_L = 0,17$ ,  $c_{II} = 127$ кПа,  $\varphi_{II} = 27^\circ$ ,  $E = 23$  МПа. Допускаемая расчётная нагрузка на сваю ~150тс подтверждена результатами «Технического отчета о результатах испытаний грунтов буронабивными сваями» Инв. № 9460-А и инв. №9768 выполненным ООО «ПКТИ Фундамент-тест».

Максимальный уровень грунтовых вод у поверхности земли (абс. отм. 3,7 м). Грунтовые воды неагрессивны к бетону нормальной проницаемости. Проектом предусмотрены мероприятия по защите конструкций и подземных помещений от грунтовых вод: применение бетона пониженной проницаемости W8 и защита наружных стен подземной части здания гидроизоляционными материалами (напыляемая битумная гидроизоляция наружных стен подземной части). В деформационных и рабочих швах предусмотрена установка гидроизоляционных шпонок и дублирующих инжектосистем.

Ожидаемые расчетные осадки фундаментов – не более 20 мм, что менее предельно допустимых значений.

Ускорения колебаний конструкций зданий по результатам расчета не более  $8 \text{ см/с}^2$ , что меньше предельно допустимых значений.

*Подземная автостоянка (часть, пристроенная к жилому дому).*

Конструктивная схема стоянки смешанная (колонно–стендовая). Автостоянка разделена с жилыми корпусами и между собой деформационно-осадочными швами.

Колонны монолитные железобетонные сечением 500х500, 500х700, 500х900 мм и др. Шаг колонн переменный, максимальный шаг колонн 8х7.45 м., внутренние стены толщиной 200 и 300 мм. Бетон В30.

Наружные стены автостоянки - толщиной 300 мм. Бетон В30, W8, F150.

Плита покрытия - толщиной 300 мм, частично с увеличением толщины

в зоне продавливания до 500 мм. Бетон В30.

Общая устойчивость и жесткость обеспечивается совместной работой монолитных железобетонных стен, колонн и жесткого диска монолитных покрытия.

Фундаменты приняты плитные на свайном основании. Сваи буронабивные диаметром 520 мм (под защитой обсадной трубы без выемки грунта). Бетон В25, W6, F150. Рабочая длина свай 12,4 и 12,7 м (абс. отм. остря для свай диаметром 520 мм -15.0м). Усилия в сваях не более  $p=150\text{тс}$  с учетом кратковременных нагрузок.

Железобетонная плита ростверка толщиной 600 мм с утолщением до 900 мм в зоне примыкания к жилым корпусам. Ростверк запроектирован из монолитного железобетона, класс бетона В30, W8, F150. Сопряжение свай и ростверка жесткое. Под ростверком предусмотрена бетонная подготовка толщиной 80мм.

В соответствии с отчетом об инженерно-геологических изысканиях основанием свай служат супеси твердые с  $I_L = 0,17$ ,  $c_{II} = 127\text{кПа}$ ,  $\varphi_{II} = 27^\circ$ ,  $E = 23\text{ МПа}$ . Допускаемая расчетная нагрузка на сваю  $\sim 150\text{тс}$  подтверждена результатами «Технического отчета о результатах испытаний грунтов буронабивными сваями» Инв. № 9460-А и инв. №9768 выполненным ООО «ПКТИ Фундамент-тест».

Максимальный уровень грунтовых вод у поверхности земли (абс. отм. 3,7 м). Грунтовые воды неагрессивны к бетону нормальной проницаемости. Проектом предусмотрены мероприятия по защите конструкций и подземных помещений от грунтовых вод: применение бетона пониженной проницаемости W8 и защита наружных стен подземной части здания гидроизоляционными материалами (напыляемая битумная гидроизоляция наружных стен подземной части). В деформационных и рабочих швах предусмотрена установка гидроизоляционных шпонок и дублирующих инъектосистем.

Расчеты автостоянки выполнены по программе SCAD 21.1 методом конечно-элементного анализа.

В соответствии с техническими заключениями, выполненными ООО "Строй-Эксперт" в 2016 году, в зону риска попадают: СПб, Петровский пр, д.9 лит. Н («Солодовня пивоваренного завода «Новая Бавария» - объект культурного наследия регионального значения) - категория технического состояния – 3. В соответствии с техническими заключениями, выполненными ООО "Строй-Эксперт" в 2016 году, в зону риска попадают: СПб, Ремесленная ул., д.1 корп. 3 лит. Г, СПб, Ремесленная ул., д.1 лит. В, СПб, Ремесленная ул., д.7, лит. Д, Е, Ж, Г, К, Л и корпус 6, корп. 11 - категория технического состояния – не ниже 3.

Для уменьшения влияния на здания окружающей застройки проектной документацией предусмотрено устройство шпунтового ограждения котлована (без изменения по сравнению с ранее выданным положительным заключением) из шпунта Ларсен Л5-УМ длиной ~15 метров. Обвязочные балки приняты из спаренных двутавров 40К1 по СТО АСЧМ 20-93 (сталь С345), распорная система запроектирована из электросварных прямошовных труб по ГОСТ 10704-91 сечением от 720\*10 из стали С245 (Ст20). В зоне влияния на объекты культурного наследия проектной документацией предусмотрено устройство шпунтового ограждения из трубошпунта диаметром 1220÷1420 мм (производство НПО «Росшпунт» или аналог) длиной ~15 метров. Обвязочные балки приняты из спаренных двутавров 40К1 по СТО АСЧМ 20-93 (сталь С345) в двух уровнях, распорная система запроектирована из электросварных прямошовных труб по ГОСТ 10704-91 сечением от 720\*10 из стали С245 (Ст20).

Ожидаемая дополнительная осадка объектов культурного наследия – отсутствует, дополнительные осадки зданий окружающей застройки по данным геотехнического обоснования (ООО «ГЕОИЗОЛ») меньше предельно допустимых значений.

Проектной документацией предусмотрена организация мониторинга за техническим состоянием строящегося здания и зданиями окружающей застройки.

#### **3.2.2.4. «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях**

---

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»



**инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»**

В соответствии с заданием на проектирование в проектную документацию, получившую положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16, в подраздел «Система электроснабжение» внесены изменения:

В соответствии с договором об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Ленэнерго» от 04.12.2017 №ОД-СП6-23459-17/31274-Э17 двумя независимыми взаимно резервирующими источниками питания электроприемников многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенного дошкольного образовательного учреждения (далее – объекта) являются разные секции РУ-10 кВ ПС 110/10 кВ «Петровская». Максимальная разрешенная к использованию мощность энергопринимающих устройств 1908,13 кВт. Точки присоединения установлены в РУ-0,4 кВ новой ТПЗ 10/0,4 кВ. ГРЩ-0,4кВ (ГРЩ1-Б1, ГРЩ2-Б1, ГРЩ1-Б2, ГРЩ2-Б2, ГРЩ-Б3, ВРУ ДООУ) объекта присоединены к разным секциям РУ-0,4кВ ТПЗ двумя взаимно резервируемыми кабельными линиями типа АПвБбШп расчетного сечения каждый. ЩНО (наружное освещение) присоединен к РУ-0,4кВ ТПЗ одной кабельной линией типа ПвБбШв расчетного сечения.

Расчетная электрическая нагрузка 1688,32 кВт.

Освещение придомовой территории выполняется светодиодными светильниками, устанавливаемыми на опорах.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16.

В соответствии с заданием на внесение изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный

номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16, в проектную документацию внесены изменения:

- водоснабжение предусмотрено в соответствии с условиями подключения ГУП «Водоканал СПб» № 48-27-15762/16-2-7-ВС от 23.08.2017;

- расход холодной воды на хозяйственно-питьевые нужды (с учетом приготовления горячей воды) составит 451,27 м³/сут, в том числе: хозяйственно-питьевые нужды – 423,43 м³/сут, полив территории – 27,84 м³/сут;

- расход горячей воды составит 143,19 м³/сут;

- в водомерных узлах на вводах водопровода предусмотрены комбинированные счетчики диаметром 65/20 мм;

- для учета расходов воды встроенных помещений на вводе В1-1 до основного водомерного узла предусмотрен водомерный узел без обводной линии со счетчиком диаметром 20 мм;

- для учета расходов воды ДОУ на вводе В1-2 до основного водомерного узла предусмотрен водомерный узел без обводной линии со счетчиком диаметром 40 мм;

- требуемый напор на вводе хозяйственно-питьевого водопровода жилой части составит 69,38 м;

- требуемый напор на вводе хозяйственно-питьевого водопровода встроенной части составит 25,60 м;

- требуемый напор на вводе хозяйственно-питьевого водопровода ДОУ составит 49,63 м;

- для жилой части и для ДОУ предусмотрены отдельные пяти ступенчатая системы водоподготовки в составе: сетчатый фильтр, фильтр обезжелезиватель, сорбционный фильтр, фильтр тонкой очистки, установка обеззараживания ультрафиолетом;

- изменены поэтажные трассировки внутренних сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водопроводов в связи с корректировкой объемно-планировочных решений;

- изменена трассировка внутриплощадочной сети водопровода в связи с изменением раздела «Схема планировочной организации земельного участка»;
- водоотведение предусмотрено в соответствии с условиями подключения ГУП «Водоканал СПб» № 48-27-15762/16-2-7-ВО от 23.08.2017;
- расход бытовых стоков составит 423,43 м³/сут;
- предусмотрена система внутренней дренажной канализации для кондиционеров;
- исключена установка фильтрующих патронов в дождеприемных колодцах на территории открытых парковок в связи с уточнением концентрации загрязнений на выпуске в коммунальную сеть;
- изменены поэтажные трассировки внутренних сетей бытовой и дождевой канализации в связи с корректировкой объемно-планировочных решений;
- изменена трассировка внутриплощадочной сети общесплавной канализации в связи с изменением раздела «Схема планировочной организации земельного участка».

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16

В соответствии с заданием на проектирование в проектную документацию, получившую положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16, в подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» внесены изменения.

Отредактированы тепловые нагрузки по потребителям в пределах максимально разрешенной согласно актуализированным Условиям подключения к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» № 02/17-11-УП от 21.04.2017, № 02/17-19-УП от 21.04.2017, № 02/17-13-УП от

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**



## Дело ООО «ЦСАС» № 86-2018

21.04.2017, № 02/17-15-УП от 21.04.2017, № 02/17-17-УП от 21.04.2017, № 02/17-16-УП от 21.04.2017, № 02/17-18-УП от 21.04.2017, № 02/17-12-УП от 21.04.2017.

Подключение систем отопления и теплоснабжения осуществляется в индивидуальных тепловых пунктах, которые расположены в подвальном этаже здания.

В связи с изменением планировочных решений подвала, технических и первых этажей уточнены трассировки систем отопления.

Отредактированы решения по вентиляции жилых квартир. Для вытяжной вентиляции используются отдельные вентиляционные каналы: индивидуальный канал для каждого санузла и по два индивидуальных канала для каждой кухни, один из которых предназначен для подключения местной механической вытяжки от плиты.

Канальное вентиляционное оборудование помещений ДОУ располагается в пространстве подшивного потолка коридоров и обслуживаемых помещений, остальное вентиляционное оборудование - в отдельных венткамерах на техническом этаже.

Каждый пожарный отсек подземной автостоянки обслуживается обособленными системами приточной и вытяжной вентиляции. Для приточных систем предусматриваются резервные электродвигатели для вентиляторов и резервные циркуляционные насосы для смесительных узлов водяных калориферов. Вентиляторы вытяжных систем предусматриваются со 100%-ным резервированием.

Оборудование приточных установок автостоянки располагается в вентиляционных камерах в обслуживаемом пожарном отсеке, оборудование вытяжных установок – на кровле.

Исключены вентиляторы подпора воздуха в лифтовые шахты жилой части ввиду упразднения лифтов с функцией перевозки пожарных подразделений. Предусмотрена приточная противодымная вентиляция лифтовых холлов на отм. -5.700. Вентиляторы подпора воздуха в тамбур-шлюзы автостоянок располагаются в отдельно выгороженных вентиляционных камерах, согласно разделению помещения автостоянки на пожарные отсеки, либо в вентиляционных камерах приточных систем,

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**

обслуживающих помещения автостоянок. В лифтовой холл (тамбур-шлюз) на отм. -5.700, относящийся к пожарному отсеку жилых помещений и технического этажа, предусматривается подпор воздуха с установкой вентилятора за подшивным потолком лифтового холла (тамбур-шлюза).

В связи с изменением планировочных решений подземного и первого этажей уточнены трассировки систем вентиляции.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16.

В соответствии с заданием на проектирование в проектную документацию, получившую положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16, в подраздел «Сети связи» внесены изменения:

Актуализированы планы расположения оборудования, получено письмо о продлении технических условий ПАО «Ростелеком» № 13-10/1233 от 25.05.2018.

Присоединение к сети связи встроенно-пристроенного дошкольного образовательного учреждения осуществляется в соответствии с техническими условиями оператора связи ПАО «Ростелеком» № 13-10/795 от 29.09.2017 Точка присоединения – ОРШ объекта. В ДОУ предусматривается установка УПАТС. В соответствии с техническими условиями «Комитета по информатизации и связи» № 17-02-8256/17-0 от 27.09.2017 в серверной ДОУ предусматривается установка телекоммуникационного шкафа для подключения к ЕМТС. Система оповещения по сигналам РАСЦО ДОУ выполнена на основании технических условий № 339/17 от 11.09.2017 выданных СПб ГКУ «ГМЦ». Оповещатели в ДОУ устанавливаются в зоне охраны и кабинете заведующего.

В лифтовых холлах установлены камеры видеонаблюдения.

Информация от инженерных систем ДОУ передается на пульт диспетчера на посту охраны ДОУ с круглосуточным дежурством персонала.

## Дело ООО «ЦСАС» № 86-2018

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16.

В соответствии с изменением к заданию на проектирование, в проектную документацию по разделу «Технологические решения» внесены изменения:

- в подземной автостоянке предусматривается введение новых числовых и буквенных осей, изменена разбивка осей; в корпусе 3 изменена разбивка осей;

- изменено расположение ИТП: помещения №Т.6 - №Т.8 расположены в подвальном этаже в осях 2-3/А-В с устройством из них обособленного эвакуационного выхода непосредственно наружу в осях 3-4/В-Г; помещения №Т.9 - №Т.13 расположены в осях 30-35/А-В с выходом наружу в осях 33/В/1-Г;

- изменено расположение помещения №Т.15 - АУВПТ в осях 3-5/Г-Д с выходом непосредственно наружу;

- изменено расположение помещения №Т.14 - ВУ с хоз. питьевой насосной и водоочисткой в осях 5-8/Т-У, с устройством обособленного эвакуационного выхода по лестнице ЛНЗ в осях 5-8/Т;

- изменено количество и расположение выходов из помещений подземного этажа, в связи с переносом технических помещений; исключены эвакуационные лестницы из подземного этажа ЛВ.3 в осях 9-10/К-Л и ЛВ.10 в осях 24-25/В-Г. Добавлен выход из подземного этажа ЛНЗ и ЛН2 в осях 5-8/Т;

- изменено расположение лестниц ЛВ 6.1 (подземный и технический этаж) и ЛВ6 (жилые этажи) в осях 3-4/К-Л;

- изменено расположение входов в эвакуационные лестничные клетки автостоянки в осях 3-4/Р-С (ЛВ1.1), в осях 9-10/Р-С (ЛВ2.1), в осях 3-4/К-Л (ЛВ6.1), в осях 20-21/К-Л (ЛВ8.1) и в осях 25-26/К-Л (ЛВ9.1), в связи с

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**



изменением расстановки машино-мест и увеличением зон хранения мототехники;

- изменена конфигурация пандусов (рамп) въездов/выездов в подземную автостоянку; изменен уклон пандусов (рамп), после внесения изменений уклон пандусов (рамп) запроектирован 18% в осях 2-3/А-Ж и 34-35/А-Ж; предусматривается перенос проезда в осях 2-11/Е-И; изменена ширина пандуса (рампы) въезда в автостоянку в осях 34-35/А-Ж, после внесения изменений ширина пандуса (рампы) въезда в автостоянку запроектирована 3,088м;

- изменена конфигурация пожарных отсеков без изменения их количества и общей площади, в связи изменением конфигурации пандусов (рамп) въезда в автостоянку и расположения монолитных стен в соответствии с разделом «Конструктивные решения»;

- изменено место расположения ворот въезда в автостоянку в осях 30-31/Е; добавлены двери рядом с воротами на границе пожарных отсеков в осях 8/С-Т, в осях 17/М-Н, в осях 18/Б-В;

- в подземной автостоянке предусматривается исключение одного тамбур-шлюза при устройстве парно-последовательных тамбур-шлюзов перед лифтовыми холлами с лифтами, после внесения изменений функции второго парно-последовательного тамбура выполняет лифтовой холл;

- уточнен режим работы лифтов: исключен режим «Перевозка пожарных подразделений» и заменен на режим «Пожарная опасность»; уточнены конструкции лифтовых шахт и дверей по степени огнестойкости.

- изменена высота помещений подземной автостоянки за счет понижения ростверка и уточнения отметки прохода инженерных коммуникаций, после внесения изменений отметка полов подземной автостоянки запроектирована -5,700, высота помещений подземной автостоянки запроектирована под жилыми корпусами -2,8 м, под эксплуатируемой кровлей подземной автостоянки - 3,8м;

- в подземной автостоянке уточнена расстановка машина-мест, без изменения общего количества машино-мест в подземной автостоянке;

- в подземной автостоянке добавлены помещения зон хранения мототехники: в осях 3-4/А-В, 9-10/В-Д, 20-22/Ж-Л, 32-33/В-Д; уточнено размещение и увеличены площади зон хранения мототехники в связи с переносом технических помещений;

- в конструкции стен и перегородок для выделения индивидуальных зон хранения мототехники бетонный камень СКЦ заменен на перегородочный полнотелый камень Полигран толщиной 80 мм, перегородки выполняются на высоту 1,8 м, в верхней части перегородок предусматривается сетчатое ограждение на высоту не менее 0,5 м;

- заменен материал кирпичных перегородок толщиной 250 мм и 120 мм в помещениях подземного этажа на отметке -5,700 и в помещениях технических этажей, после внесения изменений перегородки в помещениях подземного этажа на отметке -5,700 и в помещениях технических этажей запроектированы из перегородочного полнотелого камня Полигран толщиной 80мм;

- в соответствии с разделом «Конструктивные решения» изменено количество, сечение и расстановка колонн, колонны сечением 500х500мм частично заменены на сечения 500х700мм, 500х900мм; локально изменена толщина монолитных наружных стен на техническом этаже с 200мм на 300мм, добавлены внутренние стены толщиной 160мм (надземные этажи) и толщиной 300 мм (подземный этаж); локально изменена толщина перекрытия над автостоянкой с 220 мм до 300 мм: в осях 1-11/ У-Т, в осях 2-11/ А-Б, в осях 1-2/ У-И, в осях 2-4/ Н-М, в осях 15-27/ А-Б, в осях 15-17/ Д-Ж, в осях 30-35/А-Б, в осях 30-35/ И-Е;

- в корпусе 1 уточнено расположение лифтов и входов в них по оси 4/В-Г и 9/В-Г;

- изменены объемно-планировочные решения этажа подземной автостоянки и технического этажа, изменена нумерация помещений,

назначение помещений, без изменения общей площади подземных этажей и без изменения общей площади здания.

- изменена абсолютная отметка, соответствующая относительной отметке 0.000. После внесения изменений абсолютная отметка запроектирована 4.10 в Балтийской системе высот и соответствует относительной отметке 0.000, за которую принят уровень чистого пола 1-го этажа;

- изменены входы в жилую часть и во встроенные помещения корпусов 1 и 2; после внесения изменений во внутренних дворах, расположенных на отметке -0,100, входы запроектированы с отметки земли, за счет подвода территории к входным площадкам, уточнены отметки входных площадок, перепады высот на путях движения МГН не превышают 0,014 м;

- в корпусе 2 изменены планировочные решения размещения помещений ДООУ, уточнены площади помещений, без изменения общей площади встроенного ДООУ: на 1-ом этаже помещение колясочной - Д.57 и лестницы ЛВ22 в осях 22-23/В-Г, запроектировано помещение серверной в ДООУ на 1-ом этаже в осях 26-27 м/о Б-В; на 2-м этаже изменено расположение помещения зала для физкультурных занятий на 1 группу - Д.29 в осях 22-24/В-Г, помещения кабинета заведующего - Д.30 в осях 26-27/Г-Д и помещения методический кабинет - Д.31 в осях 25-26/Г-Д;

- в корпусе 2 в ДООУ в осях 16-17/Д-Г, изменено количество маршей в лестнице ЛВ23;

- в корпусе 2 предусматривается увеличение высоты помещений ДООУ первого этажа (в чистоте), за счет уменьшения в конструкции пола толщины стяжки из цементно-песчаного раствора. После внесения изменений высота помещений ДООУ первого этажа (в чистоте) – 3,02м;

- уточнен возраст детей для групп младшего дошкольного возраста – запроектировано 2 группы для детей от 3-х до 4-х лет по 20 человек.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и



сопровождения» от 28.11.2016 г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16.

**3.2.2.5. «Мероприятия по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения и работающих»**

В соответствии с представленной справкой к проектной документации, получившей ранее положительное заключение, предусматриваются изменения проектной документации в следующих решениях:

- Размещение площадок обосновано продолжительностью инсоляции, акустическим расчетом, а также соблюдением нормативных разрывов от проезда и стоянок.

- уменьшено количество размещаемых машино-мест на плоскостных открытых стоянках автомобилей, предусмотрено расположение машино-мест для сотрудников встроенной части на открытых парковках на выделенной вспомогательной зоне жилого дома.

- изменен контур здания и относительная отметка 0.000; откорректированы объемно-планировочные решения квартир и встроенных помещений (в том числе ДОУ); изменены конструкции ограждения лоджий, а также их месторасположение и конфигурация, понижена подоконная часть окон квартир при сохранении габаритов окон; заменена конструкция остекления лоджий из дерево-алюминиевого профиля на 2-х камерный стеклопакет; откорректированы конструкции дворовых фасадов. Для обоснования объемно-планировочных решений запроектированного объекта выполнена оценка влияния запроектированного объекта на условия естественной освещенности и продолжительности инсоляции нормируемых территорий и помещений окружающей застройки, расположенных в зоне влияния, а также нормируемых помещений рассматриваемого объекта, по данным проекта, находящихся в наихудших условиях. По данным проектной организации градостроительная ситуация осталась прежней. Согласно расчетам и выводам проектной организации, представленные расчетные значения коэффициентов естественного освещения и продолжительности инсоляции для нормируемых помещений запроектированного объекта, а также нормируемых помещений и территорий окружающей застройки

соответствуют СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещённому освещению жилых и общественных зданий» и СанПиН 2.2.1/2.1.1.2585-10 «Изменения и дополнения № 1 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий, и территорий» с учетом выделения рабочих зон, а также возможностью обеспечения дополнительным искусственным освещением во встроенных помещениях.

- изменено местоположение и конфигурация инженерных и технических помещений (венткамеры, ГРЩ, ИТП, АУВПТ, ВУ), а также помещений временного накопления отходов. Согласно представленным архитектурным решениям технические и инженерные помещения располагаются вне проекции помещений, требующих повышенной защиты от шума. По данным проектных материалов в помещениях ИТП, ВУ с насосной, АУПТ, венткамерах запроектированы «плавающие» полы с акустическим швом по периметру помещений, устройство подвесного потолка и дополнительных перегородок на отnose, заполненном МВП не предусмотрено; во всех остальных технических и инженерных помещениях мероприятия по шумо-виброзащите остались без изменений. Помещения временного накопления отходов являются пристроенными и размещаются в собственных конструкциях стен и перекрытий.

- изменен материал внутриквартирных перегородок между жилыми комнатами и сан. узлом (без навешивания сантехнического оборудования). Перегородки запроектированы из бетонного камня «Полигран» толщиной 80мм плотностью 1730кг/м<sup>3</sup> с оштукатуриванием по 10 мм с каждой стороны ( $R_w = 47$  дБ согласно заверенной копии протокола от 03.12.2015 №857-63 3 и письма испытательного центра "ПКТИ-СтройТЕСТ"), увеличение штукатурного слоя до 20 мм кирпичных межквартирных перегородок/стен ( $R_w =$  не менее 52 дБ); исключено навешивание сантехнического оборудования в рабочей зоне кухни на стену, смежную с жилой комнатой другой квартиры, а также на смежную стену с жилой комнатой внутри одной квартиры; в случае навешивания сантехнического оборудования в сан.узле на

стену смежную с жилой комнатой смежной квартиры предусмотрено устройство дополнительной перегородкой из двух листов ГКЛВ на отnose 75 мм с воздушным зазором без заполнения; внутриквартирные перегородки между санузлом и комнатой внутри одной квартиры (в случае навешивания сантехнического оборудования), а также перегородки между спальными и туалетными комнатами ДОУ запроектированы из перегородочного камня ПОЛИГРАН 80 плотностью 1730 кг/м<sup>3</sup>, толщиной 80 мм с устройством дополнительной перегородки из двух листов ГКЛВ на отnose 75 мм с заполнением Rockwool Акустик Баттс плотностью 40 кг/м<sup>3</sup> толщиной 50 мм и оштукатуриванием с обеих сторон по 10 мм.

- изменена конструкция перегородки между нормируемыми помещениями ДОУ - запроектированы из газобетона плотностью 600 кг/м<sup>3</sup>, толщина 200 мм с оштукатуриванием с обеих сторон по 20 мм (Rw= 47 дБ);

- изменена конструкция подшивного потолка во всех встроенных помещениях, а именно предусмотрено устройство подшивного потолка из ГКЛ на отnose 100 мм, без заполнения запотолочного пространства МВП. Устройство подшивного потолка на отnose 50 мм с заполнением МВП 27 мм предусмотрено в зале для музыкальных и физкультурных занятий, игровой ДОУ.

- изменена конструкция перекрытия ДОУ (запроектированы из железобетона толщиной 220 мм; для перекрытий между групповыми комнатами и спальными толщина стяжки принята 52 мм; звукоизолирующий материал «Шумостоп» толщиной 20 заменен на Rockwool Флор Баттс толщиной 50 мм). Согласно выполненным расчётам изоляция воздушного и ударного шума, а также ударного шума «снизу-вверх» перекрытия соответствует нормативным значениям согласно СП 51.133330.2011 «Защита от шума» (действующая редакция) и составляет L<sub>нw1</sub> не более 36 дБ.

- уточнены проектные решения механической системы вентиляции автостоянки, технических и встроенных помещений; изменено количество машино-мест, откорректировано расположение нормируемых объектов территории объекта. В разделе «Защита от шума», с учетом внесенных изменений, выполнены расчеты уровней шума в собственных нормируемых



помещениях и территориях, а также в нормируемых помещениях и территориях окружающей застройки, подтверждено соблюдение санитарных норм с учетом установки малошумных крышных вентиляторов (уровень звукового давления на расстоянии 1 м до 50дБА) выполнения заложенных шумозащитных мероприятий. Учтен круглосуточный режим работы части систем вентиляции. Системы вентиляции встроенных помещений располагаются в ненормируемых помещениях за потолочным пространством вне проекции жилых комнат.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16.

#### **3.2.2.6. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»**

Проектная документация (корректировка) строительства выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ, положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016г.) и требованиями нормативных документов по пожарной безопасности на момент проектирования.

Проектом предусмотрено строительство на земельном участке многоквартирного жилого дома (жилой корпус №1, жилой корпус №2 и жилой корпус №3) со встроенными помещениями общественного назначения (жилой корпус №2) и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (далее – Объект).

Подъезды пожарных автомашин к Объекту обеспечены по спланированной территории с твердым покрытием по проектируемой дорожной сети, часть проезда предусмотрена по улично-дорожной городской сети. Проектом предусмотрены сквозные проходы в жилом корпусе №1 и жилом корпусе №2, которые располагаются на расстоянии не более 100 м

---

Дело ООО «ЦСАС» № 86-2018

---

друг от друга и от торца корпусов. Предусмотрены подъезды для пожарной техники к входам в здания, к пожарным гидрантам, а также к местам выводам наружных патрубков сетей автоматического пожаротушения и внутреннего противопожарного водопровода для подключения передвижной пожарной техники. Подъезды и проезды к объекту предусмотрены в соответствии с требованиями Технического регламента №123-ФЗ, СП 4.13130.2013 и положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016г.).

Инженерно-технические решения по обеспечению Объекта наружным и внутренним пожаротушением, а также автоматического водяного пожаротушения (УАВПТ) во встроенно-пристроенной подземной автостоянке предусмотрены в соответствии с требованиями ст. 68, 86 Технического регламента №123-ФЗ и положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016г.). Расстановка пожарных гидрантов на проектируемой водопроводной сети выполнена в соответствии с требованиями СП 8.13130.2009 из расчета обеспечения пожаротушения каждого из жилых домов (жилой корпус №1, жилой корпус №2 и жилой корпус №3), любого обслуживаемого данной сетью зданий или их части не менее чем от двух пожарных гидрантов.

Противопожарные разрывы, а также мероприятия по нераспространению пожара предусмотрены в соответствии с положениями Технического регламента №123-ФЗ, СП 4.13130.2013 и положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016г.).

Объект с учетом функциональной пожарной опасности состоит из девяти пожарных отсеков: первый пожарный отсек – жилой корпус №1 с площадью этажа в пределах пожарного отсека не более 2500 м<sup>2</sup>, с общей площадью квартир на этаже каждой секции не более 500 м<sup>2</sup>, за исключение

---

Общество с ограниченной ответственностью  
**«Центр строительного аудита и сопровождения»**

---

жилой секции на втором-восьмом этажах в осях 7-11/И-Т с общей площадью не более 550 м<sup>2</sup>; второй пожарный отсек – жилой корпус №2 с площадью этажа в пределах пожарного отсека не более 2500 м<sup>2</sup>, с общей площадью квартир на этаже каждой секции не более 500 м<sup>2</sup>; третий пожарный отсек – жилой корпус №3 с площадью этажа в пределах пожарного отсека не более 2500 м<sup>2</sup>, с общей площадью квартир на этаже секции не более 500 м<sup>2</sup>; четвертый-восьмой пожарный отсек – размещаемая в подземном этаже встроенно-пристроенная к жилым корпусам №№1, 2 и 3 автостоянка с площадью этажа в пределах каждого пожарного отсека не более 3000 м<sup>2</sup>; девятый пожарный отсек – встроенное ДООУ, площадь пожарного отсека в пределах этажа и высота соответствуют принятой степени огнестойкости, классу конструктивной пожарной опасности и функциональному назначению здания по СП 2.13130.2012 – не более 4000 м<sup>2</sup>. Разделение пожарных отсеков предусмотрено противопожарными стенами 1 типа с пределом огнестойкости не менее REI 150 и противопожарными перекрытиями 1 типа с пределом огнестойкости не менее REI 150. Жилой корпус №1 и жилой корпус №2 разделены на части по секциям 1-3 и 4-6 без выделения в самостоятельный пожарный отсек стенами с пределом огнестойкости не менее REI 150 и с объемом каждой части, не превышающим 50000 м<sup>3</sup>. Жилые секции в корпусе №1 и корпусе №2 разделены глухими перегородками (стенами) с пределом огнестойкости не менее EI 45 (REI 45). В каждой секции жилых корпусов №№1, 2 и 3 предусмотрено устройство обычной лестничной клетки типа Л1, с входом на лестничную клетку с этажей через коридор. В каждой жилой секции корпусов №№1, 2 и 3 предусмотрен один лифт грузоподъемностью 1000 кг.

Корректировкой проектной документации предусмотрено изменение объемно-планировочных и конструктивных решений Объекта: технических этажей в связи с переносом помещений ГРЩ, ВРУ и венткамер ДООУ из подземного этажа на технические этажи корпуса 1, 2, 3 с оптимизацией планировочных решений подземного и технического этажей, обособленные



выходы из помещений ГРЩ организованы наружу, категория помещений ГРЩ по взрывопожарной и пожарной опасности – В4; ВРУ – В4, ширина горизонтальных участков путей эвакуации из помещений ГРЩ принята не менее 1,2 м; технических помещений (ИТП, АУВПТ, ВУ), обособленные выходы из помещений ИТП и ВУ организованы наружу, помещение АУВПТ обеспечено отдельным выходом наружу, категория помещений АУВПТ, ВУ и ИТП по взрывопожарной и пожарной опасности – Д, помещение АУВПТ отделено от других помещений противопожарными перегородками и перекрытиями с пределом огнестойкости не менее REI 45; инженерно-технические и вспомогательные помещения, предназначенные для обеспечения функционирования объекта в целом и отдельно каждой части отделяются от других помещений и коридоров противопожарными перегородками 1-го типа (EI45) и перекрытиями 3-го типа (REI 45), двери из этих помещений запроектированы противопожарными 2-го типа; места расположения и количества выходов из помещений подземного этажа в связи с переносом технических помещений и оптимизацией планировочных решений, марши эвакуационных лестниц имеют ширину не менее 1 м – добавлен выход из подземного этажа ЛН3 и ЛН2 в осях 5-8 по оси Т; места расположение лестниц ЛВ6.1 (подземный этаж), ЛН5 (технический этаж) и ЛВ6 (жилые этажи) в осях 3-4/К-Л; ЛВ3.1 (подземный этаж), ЛН4 (технический этаж) и ЛВ3(жилые этажи) по оси 9-10/К-Л; места расположения входов (дверей) в эвакуационные лестничные клетки автостоянок в осях 3-4/Р-С (ЛВ1.1), в осях 9-10/Р-С (ЛВ2.1), в осях 3-4/К-Л (ЛВ6.1), в осях 20-21/К-Л (ЛВ8.1) и в осях 25-26/К-Л (ЛВ9.1); уточнена расстановка м/мест в подземной автостоянке; изменена конфигурации пожарных отсеков автостоянки без изменения их количества и общей площади, в связи изменением конфигурации выездов и расположения монолитных стен в соответствии с разделом «Конструктивные и объемно-планировочные решения»; добавлены противопожарные двери 1 типа (EI 60) рядом с воротами на границе пожарных отсеков: по оси 8 м/о С-Т, по оси 17

---

Общество с ограниченной ответственностью**«Центр строительного аудита и сопровождения»**

м/о М-Н, по оси 18 м/о Б-В; добавлено помещение серверной в ДООУ на 1-ом этаже в осях 26-27 м/о Б-В при сохранении общей площади помещений встроенного ДООУ, отделяется от других помещений и коридора противопожарными перегородками 1-го типа (EI45) с заполнением проема противопожарной дверью 2-го типа и перекрытиями 3-го типа (REI 45); уточнены планировки квартир во всех жилых корпусах без изменения количества и типов квартир; площадь квартир на этажах жилых секций корпусов не превышает 500м<sup>2</sup>, за исключение жилой секция корпуса №1 на втором-восьмом этажах в осях 7-11/И-Т с общей площадью квартир до 550м<sup>2</sup>; уточнен режим работы лифтов жилой части: исключен режим «Перевозка пожарных подразделений» и заменен на режим «Пожарная опасность», несущие и ограждающие конструкции шахт пассажирских лифтов, работающих в режиме «Пожарная опасность» предусмотрены с пределом огнестойкости не менее REI 150 на отметке встроенно-пристроенной автостоянки и с пределом огнестойкости не менее EI 45 на вышележащих этажах с заполнением проемов противопожарными дверями с пределом огнестойкости не менее EI 60 и EI 30 соответственно; перед лифтами на отметке автостоянки предусмотрены парно-последовательные тамбур-шлюзы 1-го типа с пределом огнестойкости не менее REI 150 и EI 45 с заполнением проемов противопожарными дверями 1-го и 2-го типа соответственно; в подземной автостоянке запроектировано увеличение площади зон для хранения мототехники дополнительно в осях в осях 3-4/А-В, 9-10/В-Д, 20-22/Ж-Л, 32-33/В-Д выделенных перегородками с ненормируемым пределом огнестойкости не высоту не более 2 м. Пределы огнестойкости основных несущих элементов объекта (корпус №1, корпус №2 и корпус №3) предусмотрены не менее предела огнестойкости противопожарной преграды. Внешние поверхности наружных стен и фасадные системы приняты класса пожарной опасности К0 и имеют техническое свидетельство. Остальные объемно-планировочные и конструктивные решения предусмотрены в соответствии и положительным

заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016г.).

Количество эвакуационных выходов и пути эвакуации Объекта приняты исходя из возможного количества одновременно находящихся людей в соответствии с Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности № 123-ФЗ, СП 1.13130.2009. Каждая квартира, расположенная на высоте более 15 м, кроме эвакуационного выхода обеспечивается аварийным выходом на балкон или лоджию, балкон (лоджия) обеспечивается глухим простенком не менее 1,2 м от торца балкона (лоджии) до оконного проема (остекленной двери) или не менее 1,6 м между остекленными проемами, выходящими на балкон (лоджию). Корректировкой проектной документации предусмотрено изменение объемно-планировочных и конструктивных решений жилого корпуса №3 для эвакуации людей из этажей: наибольшее расстояние от дверей квартир на этажах жилого корпуса №3 до лестничной клетки типа Л1 не превышает 12 м; эвакуационные выходы из помещений инженерно-технического обеспечения предусмотрены наружу через дверные проемы шириной 0,9 м и высотой не менее 1,9 м, марши эвакуационных лестниц имеют ширину не менее 1 м; представлено расчетное обоснование величины пожарного риска для встроенно-пристроенной подземной автостоянки, выполненное специалистами ООО «Петербургская Пожарная Компания». На путях эвакуации применяются отделочные материалы стен, полов и потолков принятые в соответствии с Техническим регламентом № 123-ФЗ. Остальные объемно-планировочные и конструктивные решения для эвакуации людей из этажей корпусов №№1, 2 предусмотрены в соответствии с положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016г.).

Объемно-планировочные, конструктивные и организационно-технические решения по обеспечению безопасности подразделений пожарной охраны при ликвидации пожара Объекта предусмотрены в



соответствии с положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016г.).

Корректировкой проектной документации предусмотрено изменение объемно-планировочных и конструктивных решений приточной и вытяжной противодымной вентиляции Объекта: исключены вентиляторы подпора воздуха в лифтовые шахты жилой части; предусмотрены системы приточной противодымной защиты парно-последовательных тамбур-шлюзов на отметке -5,700 встроенно-пристроенной подземной автостоянки. Остальные мероприятия по обеспечению противодымной защитой Объекта предусмотрены в соответствии с положениями ст. 56 Технического регламента №123-ФЗ, СП7.13130.2013 и положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016г.).

Каждая квартира жилого корпуса №1, жилого корпуса №2 и жилого корпуса №3 обеспечена внутриквартирным устройством для пожаротушения на ранней стадии. Инженерно-технические решения по оборудованию объекта системами противопожарной защиты предусмотрены в соответствии Техническим регламентом №123-ФЗ, СП 3.13130.2009, СП 5.13130.2009. Изменения в проектной документации предусмотрено: передние квартиры жилой секция корпуса №1 на втором-восьмом этаже в осях 7-11/И-Т оборудуются датчиками адресной пожарной сигнализации; для управления лифтами жилой части предусмотрена установка пожарных извещателей, реагирующих на дым в поэтажных коридорах и лифтовых холлах жилой части; помещения инженерно-технического обеспечения (за исключением помещений категории В4 и Д по пожарной опасности) оборудуются автоматическими установками обнаружения пожара (УАПС) с установкой извещателей, реагирующих на дым и системами оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ) 1 типа. Остальные инженерно-технические решения по оборудованию объекта системами противопожарной

защиты предусмотрены в соответствии с положительным заключением ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016г.).

На путях эвакуации (в коридорах, в лестничных клетках) Объекта предусмотрено аварийное эвакуационное освещение в соответствии с СП 52.13330.2011 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*».

Внесенные изменения в проектную документацию соответствуют требованиям технических регламентов, заданию на проектирование, национальным стандартам, нормативным техническим документам и обеспечивают эвакуацию и нормативный уровень пожарной безопасности людей при пожаре, не затронули решения по другим смежным разделам проектной документации и не противоречат положительному заключению ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре № 78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016г.).

#### **3.2.2.7. «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»**

В соответствии с изменением к заданию на проектирование, в проектную документацию внесены изменения:

- в подземной автостоянке предусматривается введение новых числовых и буквенных осей, изменена разбивка осей; в корпусе 3 изменена разбивка осей;

- изменена абсолютная отметка, соответствующая относительной отметке 0.000. После внесения изменений абсолютная отметка запроектирована 4.10 в Балтийской системе высот и соответствует относительной отметке 0.000, за которую принят уровень чистого пола 1-го этажа;

- уточнены пути движения МГН по территории земельного участка. Изменено расположение специализированных машино-мест для инвалидов на кресле-коляске на парковках на территории земельного участка, без изменения общего количества специализированных машино-мест для

инвалидов на кресле-коляске;

- изменены проектные решения по въездам во внутренние двory корпуса 1 в осях 2-4/М-Н и корпуса 2 в осях 15-17/Д-Ж; исключены пандусы с промежуточными площадками, запроектированы лестницы; предусматривается устройство для МГН подъемников с наклонным перемещением; тип и модель подъемников будет определяться на стадии рабочего проектирования при выборе поставщика, с учетом климатических характеристик для наружного применения подъемников и с обеспечением возможности использования подъемников для всех групп населения без ограничений;

- изменены входы в жилую часть и во встроенные помещения корпусов 1 и 2; после внесения изменений во внутренних дворах, расположенных на отметке -0,100, входы запроектированы с отметки земли, за счет подвода территории к входным площадкам, уточнены отметки входных площадок, перепады высот на путях движения МГН не превышают 0,014 м;

- исключена общая входная зона на две жилых секции по оси Р в корпусе 1; вход в осях 3-4/Н-Р предусмотрен со стороны улицы по внутренней лестнице, оснащенной электромеханическим подъемником для МГН с наклонным перемещением платформы; вход в осях 9-10/ Н-Р запроектирован со стороны двора;

- в корпусе 1 добавлен сквозной проход с лестницей и подъемником для МГН с наклонным перемещением в осях 7-8/Б-В; тип и модель подъемника будет определяться на стадии рабочего проектирования при выборе поставщика, с учетом обеспечения возможности использования подъемника для всех групп населения без ограничения; входы оборудованы козырьками; входы запроектированы с отметки земли, за счет подвода территории к входным площадкам, уточнены отметки входных площадок, перепады высот на путях движения МГН не превышают 0,014 м;

- изменен вход на первый этаж в жилую секцию в корпусе 2, наружная лестница с пандусом заменена на внутреннюю лестницу с подъемником для



МГН в осях 15-16/И-К; тип и модель подъемника будет определяться на стадии рабочего проектирования при выборе поставщика, с учетом обеспечения возможности использования подъемника для всех групп населения без ограничения; входы запроектированы с отметки земли, за счет подвода территории к входным площадкам, уточнены отметки входных площадок, перепады высот на путях движения МГН не превышают 0,014 м;

- в корпусе 2 изменены планировочные решения размещения помещений ДОУ, уточнены площади помещений, без изменения общей площади встроенного ДОУ: на 1-ом этаже помещение колясочной - Д.57 и лестницы ЛВ22 в осях 22-23/В-Г; на 2-м этаже изменено расположение помещения зала для физкультурных занятий на 1 группу - Д.29 в осях 22-24/В-Г, помещения кабинета заведующего - Д.30 в осях 26-27/Г-Д и помещения методический кабинет - Д.31 в осях 25-26/Г-Д;

- уточнены пути движения и эвакуации во встроенном помещении ДОУ в корпусе 2;

- в корпусе 2 исключен тамбур в помещении офиса управляющей компании, запроектирована тепловая завеса в осях 18-19/В-Г, изменено расположение санузла для МГН в помещении офиса управляющей компании; уточнены пути движения МГН в офисе управляющей компании;

- в корпусе 1 уточнено расположение лифтов и входов в них по оси 4/В-Г и 9/В-Г;

- в корпусе 3 основной вход в здание смещен к оси симметрии фасада, расширен лестнично-лифтовой узел в корпусе 3;

- изменение планировочных решений входных групп 1-х этажей корпусов 1 и 2, без изменения площади этажа и без изменения общей площади здания: входная зона корпуса 1 в осях 6-8/В-Г разделена глухой стеной в осях 7-8/В-Г; в корпусе 2 изменено расположения тамбура в осях 19-20/В-Г с увеличением площади помещения; увеличена площадь тамбура в осях 23-24/В-Г, входная зона корпуса 2 в осях 19-20/В-Г разделена глухой стеной по оси 19/В-Г;

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16.

**3.2.2.8. «Требования по обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»**

Раздел «Требования по обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства» совместим с решениями разделов, в которые внесены изменения и дополнения. Описательная часть и выводы по принятым в разделе решениям изложены в положительном заключении негосударственной экспертизы ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0164-16.

**3.2.2.9. «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»**

В соответствии с заданием на проектирование в проектную документацию, получившую положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16, в проектную документацию были внесены следующие изменения:

- уточнены удельные расходы энергии.

Удельный расход тепловой энергии на отопление – 2303,03 МДж/м<sup>2</sup> год; удельный расход тепловой энергии на горячее водоснабжение – 760,92 МДж/м<sup>2</sup> год. Удельный расход электрической энергии – 1918,66 кВт·ч/ м<sup>2</sup> год.

**3.2.3. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы**

**3.2.3.1. Раздел «Схема планировочной организации земельного участка»**

Раздел приведен в соответствие с действующими градостроительными регламентами, «Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87. Проектные решения по разделу «Схема планировочной организации земельного участка» увязаны со смежными разделами проектной документации.

### **3.2.3.2. Раздел «Архитектурные решения»**

Предоставлено согласованное задание на проектирование по изменению проектной документации.

Предоставлена справка по изменению проектной документации раздела «Архитектурные решения» подписанная заказчиком. Представлена текстовая часть раздела «Архитектурные решения» с описанием выполненных корректировок в проектной документации.

Уточнена ширина проезда внутри автостоянки, представлена схема построения поворота расчётной модели автомобиля для совершения манёвра въезда-выезда (Приложение 1).

Уточнены объемно-планировочные решения по входным группам и сквозным проходам в жилых корпусах.

Уточнено количество продухов на техническом этаже в наружных стенах, представлен расчет продухов.

Уточнено расположение мусоросборных камер на 1-м этаже в жилых корпусах, представлено сечение по конструкциям мусоросборных камер.

Уточнена на разрезах высота ограждения лестничных маршей, кровли, балконов и лоджий, панорамных окон; уточнена отделка фасадов.

### **3.2.3.3. Раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»**

#### ***Подраздел «Система водоснабжения и водоотведения»***

Откорректирована текстовая часть – представлены сведения о расходах воды на хозяйственно-питьевые нужды, о расходах бытовых и производственных стоков; в балансе водопотребления и водоотведения учтены расходы от промывки фильтров систем водоподготовки;



представлены сведения о резервировании ГВС для ДОУ.

Откорректированы графические материалы – на планах ДОУ указаны водонагреватели для резервного ГВС; подключение трапов в буфетных ДОУ предусмотрено к сети производственной канализации.

#### ***Подраздел «Технологические решения»***

Предоставлено согласованное задание на проектирование по изменению проектной документации.

Предоставлена справка по изменению проектной документации подписанная заказчиком.

Представлена текстовая часть раздела «Технологические решения» с описанием выполненных корректировок в проектной документации.

Уточнена ширина проезда внутри автостоянки, представлена схема построения поворота расчётной модели автомобиля для совершения манёвра въезда-выезда (Приложение 1). Уточнены габариты машино – мест в подземной автостоянке, габариты машино-мест в автостоянке запроектированы не менее 2,5 x 5,3 м.

#### **3.2.3.4. Раздел «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»**

Предоставлено согласованное задание на проектирование по изменению проектной документации.

Предоставлена справка по изменению проектной документации подписанная заказчиком.

Уточнена расстановка сантехнических приборов в санузле для МГН, во встроенном помещении Управляющей компании и в ДОУ на 2-м этаже.

Уточнен узел входа в жилую часть и во встроенные помещения, при подводе территории, перепады на путях движения не превышают 0,014 м.

Уточнено расположение информационных стендов на территории.

### **4. Выводы по результатам рассмотрения**

#### **4.1. Выводы о соответствии результатов инженерных изысканий**

Результаты инженерных изысканий, выполненные для разработки проектной документации на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-

пристроенным дошкольным образовательным учреждением, по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В, **соответствуют** требованиям технических регламентов.

#### **4.2. Выводы в отношении технической части проектной документации**

##### **4.2.1. Указания на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации**

Проектная документация на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В, **соответствует** результатам инженерных изысканий.

##### **4.2.2. Выводы о соответствии или несоответствии в отношении технической части проектной документации**

Проектная документация на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В, **соответствует** требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной и иной безопасности.

#### **4.3. Общие выводы**

Проектная документация и результаты инженерных изысканий на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В, **соответствуют** установленным требованиям.

#### **Эксперты:**

**Заместитель генерального  
директора по экспертизе**

Жиленко Ю.Г.

*Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-3-3-7988*

3.1. Организация экспертизы проектной  
документации и (или) результатов инженерных



Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**

изысканий  
раздел «Пояснительная записка»

**Эксперт**

Боков И.Н.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-29-2-7682



2.3.2. Системы автоматизации, связи и сигнализации  
раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»

**Эксперт**

Заборская Е.П.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-3-2-7989



2.4. Охрана окружающей среды, санитарно-  
эпидемиологическая безопасность  
раздел «Мероприятия по обеспечению санитарно-эпидемиологического  
благополучия населения и работающих»

**Эксперт**

Иванов В.Н.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-28-2-3079



2.4.1. Охрана окружающей среды  
раздел «Охрана окружающей среды»

**Эксперт**

Иванов В.Н.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-53-2-9687



1.4. Инженерно-экологические изыскания  
раздел «Инженерно-экологические изыскания»

**Эксперт**

Козлов С. В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-10-2-8238



2.1.1. Схемы планировочной организации земельных  
участков  
раздел «Схема планировочной организации земельного участка»

**Эксперт**

Лаптев В.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-12-2-8312



2.1.3. Конструктивные решения  
раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения»

**Эксперт**

Лукинская Е.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-63-13-10030



13. Системы водоснабжения и водоотведения  
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-  
технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий,  
содержание технологических решений»  
подраздел «Водоснабжение, водоотведение и канализация»



**Эксперт**

Максимов М.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-69-2-4151

2.3.1. Электроснабжение и электропотребление  
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»  
подраздел «Система электроснабжения»



**Эксперт**

Максимов М.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-49-2-6417

2.3.2. Системы автоматизации, связи и сигнализации  
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»  
подраздел «Сети связи»



**Эксперт**

Ожигина Е.Е.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-2-2-6748

2.2.2. Теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование  
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»  
подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»



**Эксперт**

Пане-Братцева Е.Н.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-8-2-10311

1.2. Инженерно-геологические изыскания  
раздел «Инженерные изыскания»  
подраздел «Инженерно-геологические изыскания»



**Эксперт**

Суханова А.Б.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-12-2-8327

2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные решения  
раздел «Объемно-планировочные и архитектурные решения»



**Эксперт**

Шарацкий В.А.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-60-10-9932

10. Пожарная безопасность  
раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»



РОСАККРЕДИТАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

0001319

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ RA.RU.611136 (номер свидетельства об аккредитации) № 0001319 (учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита» (далее в (в случае, если имеется) и сопровождения) (ООО «ЦСАС») ОГРН 1127847602937 (полное наименование в ОГРН юридического лица)

место нахождения 197022, г. Санкт-Петербург, пр-т Медиков, д. 9, лит. Б, пом. 16-Н, каб. 316 (адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 5 декабря 2017 г. по 5 декабря 2022 г. (она негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации А.Г. Литвак (подпись) (ФИО)

МП

380-0100000, Москва, 2017, доп. лицензия № 05-05-00001-194, тел. (495) 324-4742, www.fsbpa.ru

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»



 <b>РОСАККРЕДИТАЦИЯ</b>		<b>ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ</b>		0001390
<b>СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ</b> на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий				
№	RA.RU.611201	№	0001390	(учетный номер бланка)
Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения» (ООО «ЦСАС») ОГРН 1127847602937 <small>(полное и в случае, если имеется)</small> <small>(полное наименование и ОГРН юридического лица)</small>				
место нахождения	197022, г. Санкт-Петербург, пр-т Медиков, д. 9, лит. Б, пом. 16-Н, каб. 316 <small>(адрес юридического лица)</small>			
аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы	результатов инженерных изысканий			
<small>(для негосударственной экспертизы, в отношении которой издана аккредитация)</small> СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 23 марта 2018 г. по 23 марта 2023 г.				
Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации	М.П.  А.Г. Литвак <small>(подпись)</small> <small>(Ф.И.О.)</small>			

ЗАО «ЦСАС», Москва, 2015, 4-й этаж № 15-05-00001 ФНС РФ, тел. (495) 734-1742, www.cras.ru

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЦЕНТР СТРОИТЕЛЬНОГО АУДИТА И СОПРОВОЖДЕНИЯ»**

197022, Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 9, литера Б

e-mail: [info@csas-spb.ru](mailto:info@csas-spb.ru), [www.csas-spb.ru](http://www.csas-spb.ru)

ОГРН 1127847602937, ИНН 7811535641

Свидетельство об аккредитации № RA.RU.611136 № 0001319

Свидетельство об аккредитации № RA.RU.611201 № 0001390

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор  
Рыжиков Артем Юрьевич**



« 01 « августа 20 18 г.

## ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

### Регистрационный номер заключения в Реестре

7	8	-	2	-	1	-	3	-	0	1	0	7	-	1	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

### Объект капитального строительства

Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой  
Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К

### Объект экспертизы

Изменение проектной документации и результаты инженерных изысканий на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой

Санкт-Петербург

**1. Общие положения****1.1. Основания для проведения экспертизы**

- Заявление от 18 июня 2018 № 85 на проведение негосударственной экспертизы изменений проектной документации и результаты инженерных изысканий;

- Договор от 18 июня 2018 № 85/18 на проведение негосударственной экспертизы изменений проектной документации и результаты инженерных изысканий.

**1.2. Сведения об объекте экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации**

Объектом негосударственной экспертизы является измененная проектная документация (часть проектной документации), в которую внесены изменения и результаты инженерных изысканий, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией и результатами инженерных изысканий, в отношении которых была ранее проведена экспертиза проектной документации объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой» по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К.

**1.3. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства, а также иные технико-экономические показатели объекта капитального строительства**

Наименование объекта: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой.

Строительный адрес: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К.

**Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:**

---

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 85-2018

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь земельного участка	га	2,6717
Количество зданий	шт.	1
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	15331,0
Общая площадь, всего	м <sup>2</sup>	67988,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>2</sup>	47792,0
- подземная часть, в том числе	м <sup>2</sup>	19653,0
- подвал	м <sup>2</sup>	14632,0
- технический этаж	м <sup>2</sup>	5565,0
Строительный объем всего,	м <sup>3</sup>	235455,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>3</sup>	172351,0
- подземная часть, в том числе	м <sup>3</sup>	63104,0
- подвал	м <sup>3</sup>	47171,0
- технический этаж	м <sup>3</sup>	15933,0
Количество машино-мест	шт.	367
<b>Корпус 1</b>		
Площадь застройки в границах 1-го этажа	м <sup>2</sup>	2675,0
Строительный объем	м <sup>3</sup>	74957,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>3</sup>	68735,0
- подземная часть (технический этаж)	м <sup>3</sup>	6222,0
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	21255,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>2</sup>	19131,0
- подземная часть (технический этаж)	м <sup>2</sup>	2124,0
Площадь встроенных помещений	м <sup>2</sup>	55,0
Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	м <sup>2</sup>	18291,0
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	м <sup>2</sup>	18133,0
Количество квартир, всего:	шт.	130
в том числе:		
однокомнатные квартиры	шт.	2
двухкомнатные квартиры	шт.	38

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»



Дело ООО «ЦСАС» № 85-2018

трехкомнатных квартиры	шт.	59
четырёхкомнатные квартиры	шт.	23
пятикомнатные квартиры	шт.	8
Количество этажей	эт.	9, 11
в т. ч. подземных	эт.	2
Этажность	эт.	7, 9
Количество секций	секц.	4
Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли	м	25,0 28,0 32,70
<b>Корпус 2</b>		
Площадь застройки в границах 1-го этажа	м <sup>2</sup>	1011,0
Строительный объем	м <sup>3</sup>	26599,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>3</sup>	23991,0
- подземная часть (технический этаж)	м <sup>3</sup>	2608,0
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	7368,0
в том числе:		
- надземная часть	м <sup>2</sup>	6446,0
- подземная часть (технический этаж)	м <sup>2</sup>	922,0
Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	м <sup>2</sup>	6513,0
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	м <sup>2</sup>	6483,0
Количество квартир, всего:	шт.	28
в том числе:		
трехкомнатных квартиры	шт.	2
четырёхкомнатные квартиры	шт.	19
пятикомнатных квартиры	шт.	7
Количество этажей	эт.	9
в т. ч. подземных	эт.	2
Этажность	эт.	7
Количество секций	секц.	2
Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли	м	25,0
<b>Корпус 3</b>		
Площадь застройки в границах 1-го этажа	м <sup>2</sup>	3144,0
Строительный объем	м <sup>3</sup>	150728,0

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 85-2018

в том числе:		
- надземная часть	м³	79625,0
- подземная часть (технический этаж)	м³	71103,0
Общая площадь здания	м²	24734,0
в том числе:		
- надземная часть	м²	22215,0
- подземная часть (технический этаж)	м²	2519,0
Общая площадь ДДУ (на 60 мест)	м²	1545,5
Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	м²	21386,0
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	м²	21173,0
Количество квартир, всего:	шт.	154
в том числе:		
однокомнатные квартиры	шт.	18
двухкомнатные квартиры	шт.	24
трехкомнатных квартиры	шт.	76
четырёхкомнатные квартиры	шт.	36
Количество этажей	эт.	10, 11
в т. ч. подземных	эт.	2
Этажность	эт.	8, 9
Количество секций	секц.	6
Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли	м	27,8 32,7
Принадлежность к опасным производственным объектам (жилой дом)	не принадлежат к опасным производственным объектам	
Пожарная и взрывопожарная опасность	не категоризируется	
Наличие помещений с постоянным пребыванием людей	с постоянным пребыванием людей	
Уровень ответственности	нормальный	
Принадлежность к опасным производственным объектам (автостоянка)	не принадлежат к опасным производственным объектам	
Пожарная и взрывопожарная опасность	категория «В»	
Наличие помещений с постоянным пребыванием людей	с постоянным пребыванием людей	

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Уровень ответственности	нормальный
-------------------------	------------

#### **1.4. Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства**

Вид объекта капитального строительства – *Жилое*.

Функциональное назначение объекта капитального строительства – *Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой.*

#### **1.5. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и (или) выполнивших инженерные изыскания**

*- Генеральная проектная организация: ООО «Евгений Герасимов и партнеры»*

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 13.06.2018 № 225, выданная Ассоциацией Саморегулируемая организация «Северо-Западный Альянс Проектировщиков».

*- Организация, выполнившая инженерно-геологические изыскания: ООО «МегаМейд Изыскания»*

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 03.07.2018 № 783, выданная Саморегулируемой организацией Ассоциация «Объединение изыскателей».

*- Организация, выполнившая инженерно-экологические изыскания: ООО «МегаМейд Изыскания»*

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 03.07.2018 № 783, выданная Саморегулируемой организацией Ассоциация «Объединение изыскателей».

#### **1.6. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике**

Застройщик, заявитель, технический заказчик: ООО «ЛСР. Недвижимость -СЗ»

Юридический и почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, Казанская



ул., д. 36, лит. Б, пом. 29Н (310).

**1.7. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика (если заявитель не является застройщиком, техническим заказчиком)**

Не требуется.

**1.8. Реквизиты (номер, дата выдачи) заключения государственной экологической экспертизы в отношении объектов капитального строительства, для которых предусмотрено проведение такой экспертизы**

Проведение экологической экспертизы не предусмотрено.

**1.9. Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства**

Источник финансирования – *Собственные средства заказчика.*

**2. Основания для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации**

**2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий**

**2.1.1. Сведения о задании застройщика или технического заказчика на выполнение инженерных изысканий**

Инженерно-геологические изыскания.

- Техническое задание на производство инженерно-геологических изысканий, утверждённое Заказчиком в 2016г.

Инженерно-экологические изыскания.

- Техническое задание на проведение инженерно-экологических изысканий, утверждённое Заказчиком в 2016 г.

**2.1.2. Сведения о программе инженерных изысканий**

Инженерно-геологические изыскания.

- Программа производства инженерно-геологических изысканий на объекте, утверждённая в 2016.

Инженерно-экологические изыскания.

- Программа на производство инженерно-экологических изысканий для объекта, утверждённая Заказчиком в 2016 г.

**2.2. Основания для разработки проектной документации****2.2.1. Сведения о задании застройщика или технического заказчика на разработку проектной документации**

- Задание на разработку корректировки проектной документации, утвержденное заказчиком в 2018 году.

**2.2.2. Сведения о документации по планировке территории (градостроительный план земельного участка, проект планировки территории, проект межевания территории), о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

- Проект планировки территории Петровского о-ва, ограниченной береговой линией р. М. Невки, береговой линией р. Ждановки, береговой линией р. М. Невы, в Петроградском районе, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264;

- Градостроительный план земельного участка № RU78162000-22774, утвержденный распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 01.09.2015 № 1431, кадастровый номер земельного участка 78:07:0003189:43;

- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 18.10.2016 № 78-78/031-78/080/017/2016-90/3 на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), площадь 26 717 кв. м, адрес объекта: РФ, Санкт-Петербург, Петровский проспект, д.9, лит. К, кадастровый номер объекта 78:07:0003189:43.

**2.2.3. Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения**

- Договор ПАО «Ленэнерго» от 04.12.2017 № ОД-СПб-23458-17/31273-Э17 об осуществлении технологического присоединения к

электрическим сетям;

- Условия подключения ГУП «Водоканал СПб» от 23.08.2017 № 48-27-15765/16-1-1-ВС (технологическое присоединение) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения;

- Условия подключения ГУП «Водоканал СПб» от 23.08.2017 № 48-27-15765/16-1-1-ВО (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения;

- Условия подключения от 21.04.2017 №02/17-20 к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго»;

- Условия подключения от 21.04.2017 №02/17-21 к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго»;

- Условия подключения от 21.04.2017 №02/17-22 к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго»;

- Условия подключения от 21.04.2017 №02/17-23 к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго»;

- Условия подключения от 21.04.2017 №02/17-24 к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго»;

- Условия подключения от 21.04.2017 №02/17-25 к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго»;

- Условия подключения от 21.04.2017 №02/17-26 к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго»;

- Условия подключения от 21.04.2017 №02/17-27 к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго»;

- Технические условия оператора связи ПАО «Ростелеком» от 30.03.2017 № 13-10/570 на присоединение к сети связи;

- Письмо от 25.05.2018 № 13-10/1232 ПАО «Ростелеком» о продлении технических условий на присоединение к сети связи на присоединение к сети связи от 30.03.2017 № 13-10/570;

- Технические условия СПб ГКУ «ГМЦ» от 07.03.2017 № 066-1/17 на присоединение к региональной автоматизированной системе централизованного оповещения (РАСЦО);

- Технические условия СПб ГКУ «ГМЦ» от 07.03.2017 № 066-2/17



на присоединение к региональной автоматизированной системе централизованного оповещения (РАСЦО).

**2.2.4. Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования**

- Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 23.07.2018 № 15/ЗКС – 10431;

- Положительное заключение по проектной документации и результатам инженерных изысканий негосударственной экспертизы ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0165-16.

**3. Описание рассмотренной документации (материалов)**

**3.1. Описание результатов инженерных изысканий**

**3.1.1. Топографические, инженерно-геологические, экологические, гидрологические, метеорологические и климатические условия территории, на которой предполагается осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, с указанием наличия распространения и проявления геологических и инженерно-геологических процессов (карст, сели, сейсмичность, склоновые процессы и другие)**

**3.1.1.1. «Инженерно-геологические изыскания»**

Рассмотрен «Технический отчет инженерно-геологических изысканий по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным ДДУ на 60 мест и подземной автостоянкой». Изыскания выполнены ООО «МегаМейд Изыскания» и зарегистрированы в Геолого-геодезическом отделе КГА, регистрационный № 5488-16/1 от 16 марта 2017г.

Инженерно-геологические изыскания выполнены в январе 2017 года.

Рассматриваемая территория характеризуется умеренным избыточно-влажным климатом с неустойчивым режимом погоды, которая относится к подрайону II В по климатическому районированию России для строительства.

Участок проведения изыскательских работ расположен на территории

Петровского острова между реками Малой Невой, речкой Ждановка, Малой Невкой и Финским заливом (Невская Губа). На территории острова в юго-восточной части расположен Петровский пруд. В геоморфологическом отношении территория приурочена к Приморской низине. Абсолютные отметки поверхности, по данным нивелировки устьев геологических выработок на период изысканий, составляют ~2.40-3.90 м в Балтийской системе высот 1977 года.

Участок изысканий отнесен к III (сложной) категории сложности (приложение А СП 47.13330.2012, п.7.11 ТСН 50-302-2004).

Пройдено 13 скважины глубиной по 35,0 м.

Проведено статическое зондирование грунтов. Выполнено 12 точек до глубин 13,5-19,0 м.

При составлении технического отчета проанализированы инженерно-геологические материалы прошлых лет на территории изысканий, выполненные ООО «Геореконструкция» в 2016 году (арх. № 42438). Были использованы колонки 21 скважины общим метражом 735,0 п.м и 22 точки статического зондирования объемом 334,8 м. Материалы проанализированы, обработаны и приведены в соответствие с нормативными документами, действующими в настоящее время.

В геологическом строении участка в пределах глубины бурения и статического зондирования (35,0 м) принимают участие современные техногенные образования, представленные насыпным грунтом, (t IV), морские и озерные (m,l IV) отложения, верхнечетвертичные озерно-ледниковые (lg III) и ледниковые (g III) отложения, подстилаемые верхнепротерозойскими отложениями вендского комплекса котлинского горизонта (V kt2).

В ходе камеральной обработки в пределах исследуемой глубины до 35,0 м на участке под строительство выделено 15 инженерно-геологических элементов с учетом возраста, генезиса, текстурно-структурных особенностей и номенклатурного вида грунтов, слагающих участок.

Нормативная глубина сезонного промерзания в соответствии с п. 5.5.3 СП 22.13330.2011 и с учетом данных многолетних наблюдений может быть

принята для насыпных грунтов 1,19 м, для суглинков – 0,98 м, для супесей – 1,19 м, для песков пылеватых и мелких – 1,41 м, для песков средней крупности – 1,51 м.

По степени морозной пучинистости в соответствии с ГОСТ 25100-2011 насыпные грунты ИГЭ-1, пески пылеватые ИГЭ-2, 2.1, пески мелкие в насыщенном состоянии ИГЭ-3 относятся к сильнопучинистым и чрезмернопучинистым грунтам, пески средней крупности ИГЭ-4 – к практически непучинистым.

Гидрогеологические условия исследуемой площадки характеризуются наличием горизонта безнапорных грунтовых вод и напорных подземных вод спорадического распространения.

Грунтовые воды со свободной поверхностью приурочены к насыпным грунтам ИГЭ-1, морским и озерным пескам пылеватым, мелким и средней крупности ИГЭ-2, 2.1, 3, 4 и песчано-пылеватым прослоям в толще озерно-ледниковых отложений.

В период производства буровых работ (январь 2017 года) и по архивным данным 2016 г. уровень грунтовых вод был зафиксирован на глубинах 1,4-3,9 м, на абсолютных отметках минус 1.10-1.40 м. Зафиксированный уровень грунтовых вод близок к среднегодовому.

Максимальное положение уровня грунтовых вод в периоды снеготаяния и обильных дождей следует ожидать вблизи дневной поверхности на абсолютных отметках ~2.40-3.90 м, в зависимости от рельефа, с образованием открытого зеркала воды.

Питание водоносного горизонта происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков и талых вод.

Разгрузка грунтовых вод происходит в реку Ждановка.

Напорный горизонт подземных вод распространен спорадически и приурочен к пескам пылеватым ИГЭ-7.1 озерно-ледникового генезиса. Появление напорных подземных вод зафиксировано на глубинах 7,5-10,7 м от земной поверхности, на абсолютных отметках минус 7.80-минус 10.60 м. Пьезометрический уровень установился на глубинах 2,2-3,4 м, на абсолютных отметках минус 0.50-0.80 м. Величина напора составила 8,6-10,7



м.

Грунтовые воды со свободной поверхностью и напорные подземные воды гидравлически связаны.

Согласно данным химических анализов, грунтовые воды со свободной поверхностью и напорные воды по отношению к бетону нормальной проницаемости слабоагрессивны по содержанию агрессивной углекислоты, грунты среднеагрессивны.

По отношению к свинцовым и алюминиевым оболочкам кабелей грунтовые воды и грунты обладают высокой степенью коррозионной агрессивности.

Грунты по отношению к конструкциям из углеродистой и низколегированной стали характеризуются высокой степенью коррозионной агрессивности.

На площадке проектируемого строительства выявлены специфические грунты, представленные насыпными грунтами ИГЭ-1 мощностью 0,8-3,9 м, в виде песков с редкими прослоями супесей, со строительным мусором, с примесью органических веществ. Характеризуются неоднородностью состава и свойств по глубине и простиранию. Срок отсыпки более 10 лет.

К опасным геологическим процессам на территории проектируемого строительства можно отнести процессы морозного пучения грунтов и подтопление. К потенциально опасным – процессы суффозии.

Исследуемый участок относится к естественно подтопленным территориям I-A и участку сезонно-(ежегодно) подтопленные в естественных условиях I-A-2 (п.5.4.8 СП 22.13330.2011 и прил. И СП 11-105-97, часть II. Для формирования процессов подтопления существуют предпосылки в виде близкого залегания уровня грунтовых вод, неоднородности фильтрационных свойств грунтов, значительной техногенной нагрузки.

Грунты, слагающие участок, относятся к III категории по сейсмическим свойствам (таблица 1 СП 14.13330.2011).

В соответствии с картами общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-97 проектируемый участок относится к району с сейсмической опасностью 5 баллов при степени опасности В (5%) и С (1%)

для грунтов III категории по сейсмическим свойствам.

### **3.1.1.2. «Инженерно-экологические изыскания»**

Рассмотрен технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям (ООО «МегаМейд Изыскания», Санкт-Петербург, 2017).

Раздел инженерно-экологические изыскания актуализирован по результатам химического загрязнения почв земельного участка и информацией о климатической и фоновой характеристике воздушного бассейна района изысканий.

По содержанию тяжелых металлов в поверхностном слое почв и в грунтах до глубины 6,0 м на территории земельного участка превышений предельно-допустимых концентраций и ориентировочно-допустимых концентраций для кадмия, мышьяка, никеля и ртути не выявлено. Содержание 3,4-бенз(а)пирена в пробах №1, 9 и 17 на глубине 0,0-0,2 м превышает предельно допустимую концентрацию в 1,4, 1,1 и 1,7 раза. Содержание меди в пробах №1, 9 и 17 на глубине 0,0-0,2 м превышает ориентировочно-допустимую концентрацию в 12,4, 10 и 16,8 раза, в пробах №2, 10 и 18 на глубине 0,2-1,0 м в 3,6, 3,3 и 8,4 раза, в пробах №3, 11 и 19 на глубине 1,0-2,0 м в 2,6, 2,1 и 1,6 раза, в пробах №12 и 20 на глубине 2,0-3,0 м в 1,3 и 1,2 раза. Содержание свинца в пробах №1, 9 и 17 на глубине 0,0-0,2 м превышает ориентировочно-допустимую концентрацию в 5,7, 9,3 и 6,5 раза, в пробах №2, 10 и 18 на глубине 0,2-1,0 м в 4,9, 2,9 и 3,4 раза, в пробах №3, 11 и 19 на глубине 1,0-2,0 м в 2,0, 1,7 и 1,5 раза, в пробе №12 на глубине 2,0-3,0 м в 1,2 раза, в пробе №14 на глубине 4,0-5,0 м в 5,9 раза. Содержание цинка в пробах №1, 9 и 17 на глубине 0,0-0,2 м превышает ориентировочно-допустимую концентрацию в 15,6, 10,8 и 7,2 раза, в пробах №2, 10 и 18 на глубине 0,2-1,0 м в 3,1, 10,4 и 2,5 раза, в пробах №3, 11 и 19 на глубине 1,0-2,0 м в 1,7, 3,1 и 1,4 раза, в пробах №12 и 20 на глубине 2,0-3,0 м в 1,1 и 1,04 раза.

Содержание нефтепродуктов в исследованных пробах почвы составляет <1120 мг/кг. Суммарный показатель загрязнения тяжёлыми металлами (Zс) в исследованных пробах на территории объекта изысканий с поверхности и на всю обследованную глубину (до 6,0 м) составляет <62,0

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**

усл.ед.

В результате проведенных исследований установлено, что уровни загрязнения почвы по содержанию химических веществ в пробах №1-3, 9-12, 14, 17-20 (точка отбора №1 глубина 0,0-2,0 м, точка отбора №2 глубина 0,0-3,0, 4,0-5,0 м, точка отбора №3 глубина 0,0-3,0 м) соответствует категории загрязнения "опасная", в пробах №4, 13, 21, 22 (точка отбора №1 глубина 2,0-3,0 м, точка отбора №2 глубина 3,0-4,0 м, точка отбора №3 глубина 3,0-5,0 м) соответствует категории загрязнения "допустимая" и во всех остальных пробах соответствует категории загрязнения "чистая" (точка отбора №1 глубина 3,0-6,0 м, точка отбора №2 глубина 5,0-6,0 м, точка отбора №3 глубина 5,0-6,0 м). Таким образом почва (грунт) не соответствуют требованиям СанПиН 2.2.7.1287-03 "Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы".

Рекомендации по использованию грунта "опасной" категории загрязнения – ограниченное использование под отсыпки выемок и котлованов с перекрытием слоем чистого грунта не менее 0,5 м, "допустимой" категории загрязнения – дальнейшее использование не ограничено, за исключением объектов повышенного риска, "чистой" категории загрязнения - дальнейшее использование не ограничено в соответствии с таблицей 3 раздела V СанПиН 2.1.7.1287-03.

Климатические характеристики определены по данным ФГБУ «Северо-Западное УГМС» (справка от 20.10.2016 № 20/7-11/1466 рк).

По данным ФГБУ «Северо-Западное УГМС» письмо от 25.10.2016 № 11-19/2-25/942 фоновые концентрации загрязнения атмосферного воздуха в районе не превышают предельно допустимых концентраций в атмосферном воздухе населенных мест по взвешенным веществам, диоксиду серы, оксиду углерода и диоксиду азота.

### **3.1.2. Сведения о выполненных видах инженерных изысканий**

- Инженерно-геологические изыскания;
- Инженерно-экологические изыскания;

### **3.1.3. Сведения о составе, объеме и методах выполнения инженерных изысканий**



**3.1.3.1. «Инженерно-геологические изыскания»**

На площадке под проектируемое строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями, подземной автостоянкой пробурено 13 скважин глубиной по 35,0 м колонковым способом установками УРБ-2А-2. Общий метраж бурения 455,0 пог.м. После окончания работ был проведен ликвидационный тампонаж скважин.

Выполнено 12 точек статического зондирования до глубин 13,5-19,0 м, всего 185,0 м. Статическое зондирование проводилось ООО «Геостатика» тяжелой установкой европейского типа УСЗ-II-T с непрерывной записью лобовых и боковых сопротивлений.

Для лабораторных определений состава и физико-механических свойств грунтов, химического состава грунтовых вод отобрано 187 образцов грунта ненарушенного и нарушенного сложения, (в том числе 6 образцов на коррозионные исследования), 3 пробы подземных вод.

Определение гранулометрического состава, физических характеристик грунтов и химического состава подземных вод проводились в соответствии с действующими ГОСТами в аккредитованной испытательной грунтовой лаборатории ПК «Универсал». Аттестат испытательной (аналитической) лаборатории ФБУ «Тест-С.-Петербург» №SP 01.01.406.119 от 18. 12. 2014 года.

Значения прочностных характеристик связных грунтов определены по результатам сдвиговых испытаний методом одноплоскостного среза на образцах природного сложения без предварительного уплотнения (неконсолидировано-недренированный сдвиг).

Определение параметров деформируемости грунта – модуля общей деформации, проводились методом компрессионного сжатия по схеме «нагружение-разгрузка».

Проведены испытания грунта методом трехосного сжатия (стабилометрические испытания) по неконсолидированно-недренированной схеме с определением сопротивления недренированному сдвигу  $C_u$ .

Статистическая обработка результатов лабораторных определений характеристик грунтов производилась в соответствии с ГОСТ 20522-2012.

**3.1.3.2. «Инженерно-экологические изыскания»**

Выполнены полевые работы в полном объеме в соответствии с техническим заданием и программой инженерно-экологических изысканий. Произведено бурение 3-х скважин до глубины 6,0 м (до глубины инженерного освоения) с послойным отбором проб почв (грунтов) согласно ГОСТ 17.4.3.01-83, ГОСТ 17.4.4.02-84: 0,0-0,2; 0,2-1,0; 1,0-2,0; 2,0-3,0; 3,0-4,0; 4,0-5,0; 5,0-6,0 м. по химическим показателям. В процессе проведения полевых работ использовалась аппаратура, прошедшая необходимую метрологическую аттестацию и имеющая действующие на момент изысканий свидетельства о поверки. Получены официальные сведения Росгидромета о климатической и фоновой характеристике атмосферного воздуха района изысканий. По результатам актуальных изменений откорректирован технический отчет.

**3.1.4. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в результаты инженерных изысканий в процессе проведения экспертизы****3.1.4.1. «Инженерно-геологические изыскания»**

По замечаниям экспертизы, в соответствии с нормативными документами, внесены исправления и дополнения в текстовую часть и приложения Технического отчета об инженерно-геологических изысканиях, приведена в соответствие с материалами изысканий и требованиями нормативных документов геологическая часть общей пояснительной записки, схемы планировочной организации земельного участка и конструктивных решений фундамента.

**3.2. Описание технической части проектной документации****3.2.1. Перечень рассмотренных разделов проектной документации**

На рассмотрение представлена проектная документация в составе:

- Пояснительная записка (раздел 1, том 1, шифр: ОП-3/2016-ПЗ);
- Схема планировочной организации земельного участка (раздел 2, том 2, шифр: ОП-3/2016-ПЗУ);
- Архитектурные решения. Пояснительная записка, чертежи (раздел 3, часть 1, том 3.1, шифр: ОП-3/2016-АП1);
- Архитектурные решения. Расчет КЕО и инсоляции проектируемого

комплекса (раздел 3, часть 2, том 3.2, шифр: ОП-3/2016-АР2);

- Архитектурные решения. Архитектурно-строительная акустика, расчеты шумового воздействия (раздел 3, часть 3, том 3.3, шифр: ОП-3/2016-АР3);

- Конструктивные и объемно-планировочные решения. Конструкции железобетонные. Пояснительная записка (раздел 4, часть 1, книга 1, том 4.1.1, шифр: ОП-3/2016-КР1.1);

- Конструктивные и объемно-планировочные решения. Конструкции железобетонные. Чертежи (раздел 4, часть 1, книга 2, том 4.1.2, шифр: ОП-3/2016-КР1.2);

- Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:

- Система электроснабжения. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 1, часть 1, книга 1, том 5.1.1.1, шифр: ОП-3/2016-ИОС1.1.1);

- Система электроснабжения. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1 (раздел 5, подраздел 1, часть 1, книга 2, том 5.1.1.2, шифр: ОП-3/2016-ИОС1.1.2);

- Система электроснабжения. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2 (раздел 5, подраздел 1, часть 1, книга 3, том 5.1.1.3, шифр: ОП-3/2016-ИОС1.1.3);

- Система электроснабжения. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 3 (раздел 5, подраздел 1, часть 1, книга 4, том 5.1.1.4, шифр: ОП-3/2016-ИОС1.1.4);

- Система электроснабжения. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 4 (раздел 5, подраздел 1, часть 1,



книга 4, том 5.1.1.5, шифр: ОП-3/2016-ИОС1.1.5);

- Система электроснабжения. Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ (раздел 5, подраздел 1, часть 2, том 5.1.2, шифр: ОП-3/2016-ИОС-ИОС1.2);

- Система водоснабжения. Внутренние сети. Хозяйственно-питьевое водоснабжение. Горячее водоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 2, часть 1, книга 1, том 5.2.1.1, шифр: ОП-3/2016-ИОС2.1.1);

- Система водоснабжения. Внутренние сети. Хозяйственно-питьевое водоснабжение. Горячее водоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть (раздел 5, подраздел 2, часть 1, книга 2, том 5.2.1.2, шифр: ОП-3/2016-ИОС2.1.2);

- Система водоснабжения. Внутренние сети. Хозяйственно-питьевое водоснабжение. Горячее водоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть (раздел 5, подраздел 2, часть 1, книга 3, том 5.2.1.3, шифр: ОП-3/2016-ИОС2.1.3);

- Система водоснабжения. Наружные (внутриплощадочные) сети водоснабжения (раздел 5, подраздел 2, часть 2, том 5.2.2, шифр: ОП-3/2016-ИОС2.2);

- Система водоотведения. Внутренние сети хозяйственно-бытовой, производственной и дождевой канализации. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 3, часть 1, книга 1, том 5.3.1.1, шифр: ОП-3/2016-ИОС3.1.1);

- Система водоотведения. Внутренние сети хозяйственно-бытовой, производственной и дождевой канализации. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть (раздел 5, подраздел 3, часть 1, книга 2, том 5.3.1.2, шифр: ОП-3/2016-ИОС3.1.2);

- Система водоотведения. Внутренние сети хозяйственно-бытовой, производственной и дождевой канализации. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть (раздел 5, подраздел 3, часть 1, книга 3, том 5.3.1.3, шифр: ОП-3/2016-ИОС3.1.3);

- Система водоотведения. Внутриплощадочные сети водоотведения

(раздел 5, подраздел 3, часть 2, том 5.3.2, шифр: ОП-3/2016-ИОС3.2);

- Отопление и теплоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 4, часть 1, книга 1, том 5.4.1.1, шифр: ОП-3/2016-ИОС 4.1.1);

- Отопление и теплоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1 (раздел 5, подраздел 4, часть 1, книга 2, том 5.4.1.2, шифр: ОП-3/2016-ИОС 4.1.2);

- Отопление и теплоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2 (раздел 5, подраздел 4, часть 1, книга 3, том 5.4.1.3, шифр: ОП-3/2016-ИОС 4.1.3);

- Вентиляция и дымоудаление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть (раздел 5, подраздел 4, часть 2, книга 1, том 5.4.2.1, шифр: ОП-3/2016-ИОС 4.2.1);

- Вентиляция и дымоудаление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1 (раздел 5, подраздел 4, часть 2, книга 2, том 5.4.2.2, шифр: ОП-3/2016-ИОС 4.2.2);

- Вентиляция и дымоудаление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2 (раздел 5, подраздел 4, часть 2, книга 3, том 5.4.2.3, шифр: ОП-3/2016-ИОС 4.2.3);

- Индивидуальные тепловые пункты. ИТП №1 (корпус 1, жилая часть). ИТП №2 (корпус 1, жилая часть). ИТП №3 (корпус 2, жилая часть). ИТП №4 (подземная автостоянка). ИТП №5 (корпус 3, жилая часть). ИТП №6 (корпус 3, жилая часть). ИТП №7 (корпус 3, ДДУ). ИТП №8 (подземная автостоянка) (раздел 5, подраздел 4, часть 3, том 5.4.3, шифр: ОП-3/2016-ИОС 4.3);

- Сети связи. Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Корпус 1 (раздел 5, подраздел 5, часть 1, книга 1, том 5.5.1.1, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.1.1);

- Сети связи. Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Корпус 2 (раздел 5, подраздел 5, часть 1, книга 2, том 5.5.1.2, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.1.2);

- Сети связи. Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Корпус 3 (раздел 5,

подраздел 5, часть 1, книга 3, том 5.5.1.3, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.1.3);

- Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Система часофикации. Детское дошкольное учреждение (ДДУ) (раздел 5, подраздел 5, часть 1, книга 4, том 5.5.1.4, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.1.4);

- Сети связи. Специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях на объекте и присоединение его к РАСЦО (раздел 5, подраздел 5, часть 2, книга 1, том 5.5.2.1, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.2.1);

- Сети связи. Специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях в детском дошкольном учреждении (ДДУ) и присоединение его к РАСЦО (раздел 5, подраздел 5, часть 2, книга 2, том 5.5.2.2, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.2.2);

- Сети связи. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Корпус 1 (раздел 5, подраздел 5, часть 3, книга 1, том 5.5.3.1, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.3.1);

- Сети связи. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Корпус 2 (раздел 5, подраздел 5, часть 3, книга 2, том 5.5.3.2, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.3.2);

- Сети связи. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Корпус 3 (раздел 5, подраздел 5, часть 3, книга 3, том 5.5.3.3, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.3.3);

- Сети связи. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Автостоянка (раздел 5, подраздел 5, часть 3, книга 4, том 5.5.3.4, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.3.4);

- Сети связи. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Система охранной сигнализации. Детское дошкольное учреждение (ДДУ) (раздел 5, подраздел 5, часть 3, книга 5, том 5.5.3.5, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.3.5);

- Сети связи. Система газоанализации в автостоянке (раздел 5, подраздел 5, часть 4, том 5.5.4, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.4);

- Сети связи. Система автоматизации инженерных систем



## Дело ООО «ЦСАС» № 85-2018

многоквартирного жилого дома и подземной автостоянки (раздел 5, подраздел 5, часть 5, книга 1, том 5.5.5.1, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.5.1);

- Сети связи. Система автоматизации инженерных систем детского дошкольного учреждения (ДДУ) (раздел 5, подраздел 5, часть 5, книга 2, том 5.5.5.2, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.5.2);

- Сети связи. Система диспетчеризации инженерных систем многоквартирного жилого дома и подземной автостоянки (раздел 5, подраздел 5, часть 6, книга 1, том 5.5.6.1, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.6.1);

- Сети связи. Система диспетчеризации инженерных систем детского дошкольного учреждения (ДДУ) (раздел 5, подраздел 5, часть 6, книга 2, том 5.5.6.2, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.6.2);

- Сети связи. Наружные (внутриплощадочные) сети связи (раздел 5, подраздел 5, часть 7, том 5.5.7, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.7);

- Сети связи. Система локального усиления сигнала сотовой связи стандартов GSM в подземной автостоянке (раздел 5, подраздел 5, часть 8, том 5.5.8, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.8);

- Сети связи. Автоматизированная система коммерческого учета потребления энергоресурсов многоквартирного жилого дома и подземной автостоянки (раздел 5, подраздел 5, часть 9, том 5.5.9, шифр: ОП-3/2016-ИОС 5.9);

- Технологические решения подземной автостоянки (раздел 5, подраздел 6, часть 1, том 5.6.1, шифр: ОП-3/2016-ИОС 6.1);

- Технологические решения детского дошкольного учреждения (ДДУ) (раздел 5, подраздел 6, часть 2, том 5.6.2, шифр: ОП-3/2016-ИОС 6.2);

- Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период сноса (демонтажа) (раздел 7, часть 2, том 7.2, шифр: ОП-3/2016-ПОД.ООС);

- Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период строительства (раздел 8, часть 1, том 8.1, шифр: ОП-3/2016-ООС 1);

- Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период эксплуатации (раздел 8, часть 2, том 8.2, шифр: ОП-3/2016-ООС2);

- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (раздел 9, часть 1, том 9.1, шифр: ОП-3/2016-ПБ1);

---

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**

- Система автоматизации противопожарной защиты. Автоматическая пожарная сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией. Жилая часть (раздел 9, часть 2, том 9.2, шифр: ОП-3/2016-ПБ2);
- Система автоматизации противопожарной защиты. Автоматическая пожарная сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией. Подземная автостоянка (раздел 9, часть 3, том 9.3, шифр: ОП-3/2016-ПБ3);
- Система автоматизации противопожарной защиты. Автоматическая пожарная сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией. Детское дошкольное учреждение (ДДУ) (раздел 9, часть 4, том 9.4, шифр: ОП-3/2016-ПБ4);
- Автоматические установки пожаротушения. Внутренний противопожарный водопровод (раздел 9, часть 4, том 9.4, шифр: ОП-3/2016-ПБ4);
- Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (раздел 10, том 10, шифр: ОП-3/2016-ОДИ);
- Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов (раздел 10.1, том 10.1, шифр: ОП-3/2016-ЭЭ);
- Иная документация в случаях, предусмотренных федеральным законом:
- Технический отчет. Инженерно-геологические изыскания по объекту: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным ДДУ на 60 мест и подземной автостоянкой, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003189:43 (ООО «МегаМейд Изыскания», регистрационный № 5489-16/1 от 16.03.2017 года);
- Технический отчет. Инженерно-экологические изыскания по объекту: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным ДДУ на 60 мест и подземной автостоянкой, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003189:43 (ООО «МегаМейд Изыскания» 2017 год);
- Технический отчет о результатах пред проектных испытаний грунтов

## Дело ООО «ЦСАС» № 85-2018

буронабивными ж/б сваями вертикальной статической вдавливающей нагрузкой на объекте 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 (ООО «ПКТИ Фундамент – тест» Инв. № 9460-В 2017 год);

- Геотехническое обоснование возможности строительства по объекту «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 (ООО «ГЕОИЗОЛ» 2018 год);

- Отчет по результатам инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния планируемого строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К (выявленные объекты) культурного наследия и окружающую историческую застройку (ООО «ГЕОИЗОЛ» 2016 год).

### **3.2.2. Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов**

#### **3.2.2.1. «Схема планировочной организации земельного участка»**

Проектная документация разработана на изменение проекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой».

Территория запроектированного объекта строительства расположена по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера К. Кадастровый номер 78:07:0003189:43.

Территория земельного участка ограничена:

- с севера – набережной рек Малая Невка и Ждановка;
- с востока – территорией смежного участка существующего

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**



исторического здания и территорией земельного участка д.9 литер В по Петровскому проспекту;

- с запада – существующей застройкой;
- с юга – существующей застройкой и далее Петровским проспектом.

Разработанная ранее проектная документация получила положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0165-16.

В проектную документацию были внесены следующие изменения:

Изменен контур здания в связи с корректировкой входов, крылец и примыков в архитектурных решениях.

Изменена абсолютная отметка нуля корпусов здания – 4.15 в БСВ (ранее абсолютная отметка нуля здания составляла – 4,35 в БСВ).

Количество детских площадок для проектируемого объекта дошкольной образовательной организации изменено и составляет 4 шт. (ранее было предусмотрено 3 площадки).

Откорректированы показатели по балансу территории земельного участка.

Изменено фактическое количество размещаемых машино-мест на плоскостных открытых стоянках автомобилей – 39 шт. (ранее в проекте было предусмотрено размещение 58 машино-мест). Требуемое количество машино-мест не изменилось.

Представлен расчет и предусмотрено размещение требуемого количества велопарковок.

Согласно расчету, в соответствии с п. 1.13.1 – 1.13.5 раздела 1 приложения № 8 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524 (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2018 № 526), требуемое количество вело-мест для хранения велосипедного транспорта составляет 166 вело-мест.

Для хранения велосипедного транспорта на территории земельного участка предусмотрено размещение 166 вело-мест, в том числе:

- 26 вело-мест на открытых площадках;
- 140 вело-мест в подземной стоянке автомобилей.

В связи с изменением трассировок инженерных сетей откорректирован сводный план сетей инженерно-технического обеспечения.

Остальные планировочные решения, предусмотрены в соответствии с положительным заключением ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0165-16.

### **3.2.2.2. «Архитектурные решения»**

Проектная документация разработана на изменение проекта на строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенным ДДУ на 60 мест и подземной автостоянкой.

В проектную документацию, в соответствии с заданием на проектирование, были внесены следующие изменения:

- в корпусе 1, в корпусе 2 и в корпусе 3 предусматривается изменение числовых и буквенных осей, изменена разбивка осей, предусматривается введение новых осей;

- изменены объемно-планировочные решения этажа подземной автостоянки и технического этажа, изменена нумерация помещений, назначение помещений, без изменения общей площади подземных этажей и без изменения общей площади здания. После внесения изменений помещения электрощитовых перенесены из подземного этажа автостоянки на технический этаж: в корпусе 1 помещения ГРЩ размещаются на техническом этаже в осях 6-8/В-Г, в осях 6-7/1/Б-В, в осях 2/2/1/К-Л; в корпусе 2 помещения ГРЩ размещаются на техническом этаже в осях 13-14/М\*-Н\*; в корпусе 3 в осях 26-28/Б/1-В/1;

- изменено расположения помещений ИТП, водомерного узла с насосной. Помещение №Т.8 – ИТП №3, перенесено в оси 1\*-1/П/2-Р; помещение №Т.9 – ИТП №1, перенесено в оси 1\*-2/Р-С; помещение №Т.10 – ИТП №2, перенесено в оси 1-2/П/2-С; помещение №Т.11- водомерный узел с

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**

хозяйственно-питьевой насосной, перенесено в оси 2-3/П/2-С; помещение №Т.13 – ИТП №4, перенесено в оси 1\*-1/Н-Р; помещение №Т.14 – ИТП №5, перенесено в оси 29-30/П/3- С/1; помещение №Т.15 – ИТП №6, перенесено в оси 30-31/П/3-С/1, помещение №Т.16 – ИТП №7, перенесено в оси 31-32/П/3-С/1; помещение №Т.17 – ИТП №8, перенесено в оси 31-32/Н/1-Р/1;

- предусматривается устройство новых эвакуационных выходов из технических помещений, размещаемых на отметке -5,700 по лестнице ЛН.13 в осях 1-2/Н-П и по лестнице ЛН.14 в осях 30-31/Н/1-П/1 в прямках. В прямках выходов из технических помещений запроектированы окна габаритами 0,9 x1,2 м для пожаротушения и дымоудаления;

- изменены отметки полов и высоты помещений в подземной автостоянке за счет понижения ростверка и уточнением отметки прохода инженерных коммуникаций. После внесения изменений отметка полов подземной автостоянки запроектирована -5,700. Высота помещений в подземной автостоянке после внесения изменений запроектирована: под жилыми корпусами - 2,80 м, под эксплуатируемой кровлей автостоянки – 3,80 м;

- в подземной автостоянке уточнена расстановка машина-мест, без изменения общего количества машино-мест в подземной автостоянке;

- в подземной автостоянке запроектировано увеличение площади зон для хранения мототехники в связи с переносом технических помещений;

- изменено расположение входных дверей в эвакуационные лестничные клетки автостоянок, предусматривается устройство дополнительных проемов;

- изменено направление движения в лестницах в осях 13-14/Л\*-Н\* (ЛВ5.1) и в осях 17-18/Л\*-Н\* (ЛВ6.1);

- в подземной автостоянке предусматривается исключение одного тамбур-шлюза при устройстве парно-последовательных тамбур-шлюзов перед лифтовыми холлами с лифтами, после внесения изменений функции второго парно-последовательного тамбура выполняет лифтовой холл;

- уточнен режим работы лифтов: исключен режим «Перевозка пожарных подразделений» и заменен на режим «Пожарная опасность»;



- изменено расположение и количество выходов из помещений подземного этажа на отметке -5,700 в осях 7/1-8/Г-И и в осях 24-25/В/1-И/1 в связи с переносом технических помещений;

- в соответствии с разделом «Конструктивные решения» изменено количество, сечение и расстановка колонн. Изменены сечения колонн 500х500 мм, после внесения изменений сечения колонн запроектированы 500х700 мм, 500х900 мм, 500х600 мм, 500х800 мм. Изменено расположения монолитных стен и проемов в жилых корпусах. В связи с устройством индивидуальных вентканалов изменены сечения железобетонных колонн, расстановка колонн, устройство новых железобетонных стен, предусматривается замена участков кирпичных стен на железобетонные стены на жилых этажах корпусов 1, 2, 3. Для обеспечения необходимой огнестойкости колонн на отметке -5,700 в осях 11/Л\* и в осях 20/Л\* предусматривается известково-цементная штукатурка толщиной 30мм. Изменены конструкции внутренних стен и перегородок на технических этажах: в корпусе 1 железобетонная стена в осях 5/М-П заменена на перегородку из перегородочного полнотелого камня Полигран толщиной 80мм; в корпусе 3 кирпичная стена в осях 27/М/1-П/1 заменена на перегородку из перегородочного полнотелого камня Полигран толщиной 80мм;

- в конструкции стен и перегородок для выделения индивидуальных зон хранения мототехники полнотелый кирпич толщиной 120 мм и перегородочный камень типа СКЦ толщиной 100 мм, заменен на перегородочный полнотелый камень Полигран толщиной 80 мм. Перегородки выполняются на высоту 1,8 м, в верхней части перегородок предусматривается сетчатое ограждение на высоту не менее 0,5 м;

- изменен материал перегородок в помещениях подземного этажа на отметке -5,700 и в помещениях технических этажей. После внесения изменений перегородки в помещениях подземного этажа на отметке -5,700 и в помещениях технических этажей запроектированы из перегородочного полнотелого камня Полигран толщиной 80мм;

- изменено расположения лестниц для эвакуационного выхода из

технических этажей корпуса 1 и 3. Исключены лестницы: в корпусе 1 в осях 1-2/И-К и в осях 8-9/И-К; в корпусе 3 в осях 27-28/Б/1-В/1. Предусматривается устройство новых лестниц: в корпусе 1 в осях 2/1-3/К-Л и в осях 7-7/1/К-Л; в корпусе 3 запроектировано устройство эвакуационного выхода на лестницу (непосредственно наружу) в осях 24-25/Б/1-В/1;

- изменена абсолютная отметка, соответствующая относительной отметке 0.000. После внесения изменений абсолютная отметка запроектирована 4.15 в Балтийской системе высот и соответствует относительной отметке 0.000, за которую принят уровень чистого пола 1-го этажа;

- предусматривается устройство окон с прямками на техническом этаже во всех жилых корпусах. Над прямками технического этажа запроектированы светопрозрачные, ударопрочные козырьки с открывающимися створками для доступа в прямки;

- изменено количество продухов, увеличены габариты продухов на техническом этаже, после внесения изменений габариты продухов запроектированы 700x120 мм, дополнительно, для обеспечения нормативной общей площади продухов запроектированы решетки в окнах для пожаротушения габаритами 740x460мм и 740x530мм;

- изменены проектные решения по въездам во внутренние дворы корпуса 1 в осях 4-6/Б-Г и корпуса 3 в осях 29-31/И/1-К/1. Исключены пандусы с промежуточными площадками, запроектированы лестницы. Предусматривается устройство для МГН подъемников с наклонным перемещением. Тип и модель подъемников будет определяться на стадии рабочего проектирования при выборе поставщика, с учетом климатических характеристик для наружного применения подъемников и с обеспечением возможности использования подъемников для всех групп населения без ограничений;

- изменены входы в жилую часть и во встроенные помещения корпусов 1 и 3. После внесения изменений во внутренних дворах, расположенных на отметке -0,100 входы запроектированы с отметки земли, за счет подвода территории к входным площадкам, уточнены отметки входных площадок.

Перепады высот на путях движения МГН не превышают 0,014 м;

- в корпусе 1 при сквозном проходе в осях 8-9/И-К запроектировано устройство подъемника для МГН с наклонным перемещением. Тип и модель подъемников будет определяться на стадии рабочего проектирования при выборе поставщика, с учетом обеспечения возможности использования подъемников для всех групп населения без ограничений. При устройстве сквозных проходов в корпусах входы запроектированы с отметки земли, за счет подвода территории к входным площадкам. Перепады высот на путях движения МГН не превышают 0,014 м. Входы в жилые корпуса оборудованы козырьками;

- изменены входы в корпус 2, пандусы для доступа МГН на 1 этаж исключены, предусматриваются подъемники для МГН с наклонным перемещением платформы. Тип и модель подъемников будет определяться на стадии рабочего проектирования при выборе поставщика, с учетом климатических характеристик для наружного применения подъемников и с обеспечением возможности использования подъемников для всех групп населения без ограничений;

- уточнены габариты и расположение тамбуров жилых секций корпусов 1, 2 и 3. Изменены планировочные решения входных групп 1-х этажей;

- в корпусе 1 в осях 1-2/1/И-Л, в осях 7/1-9/И-Л, в осях 2-4/В-Г, в осях 6-8/В-Г уточнены габариты и размещение помещений консьержа с санузлом. Изменены конфигурации лестниц при сквозном проходе в осях 1-2/1/И-К, в осях 7/1-9/И-К. Запроектированы помещения уборочного инвентаря в осях 1-2/К-Л, в осях 8-9/К-Л, в осях 3-4/В-Г, в осях 6-7/В-Г. Запроектированы помещения колясочных в осях 3-4/В-Г, в осях 6-7/В-Г;

- в корпусе 2 исключены помещения консьержа в осях 12-13/М\*-Н\* и в осях 18-19/М\*-Н\*; запроектированы помещения колясочных в осях 12-14/М\*-Н\*, в осях 17-19/М\*-Н\*; санузлы перенесены в оси 13-14/М\*-Н\*, в оси 17-18/ М\*-Н\*;

- в корпусе 3 уточнены габариты и размещение помещений консьержа с санузлом в осях 26-27/Б/1-В/1, в осях 24-25/Г/1-Д/1, в осях 29-30/Г/1-Д/1, в осях 24-25/К/1-Л/1, 29-30/К/1-Л/1; запроектированы лестницы для сквозного



прохода в осях 23-24/К/1-Л/1, 30-31/К/1-Л/1; запроектированы помещения колясочных в осях 23-24/К/1-Л/1, 29-30/Г/1-Д/1; уточнены габариты и расположение помещений колясочных в осях 23-25/Г/1-Д/1, в осях 27-28/Б/1-В/1; запроектированы помещения уборочного инвентаря в осях 23-24/К/1-Л/1, в осях 29-30/К/1-Л/1, в осях 24-25/Г/1-Д/1, в осях 29-30/Г/1-Д/1, в осях 26-27/Б/1-В/1; изменены выходы из лестниц в осях 25-26/Б/1-В/1, в осях 28-29/Б/1-В/1;

- в корпусе 1 на 1-м этаже в осях 6-8/Б-В изменены планировки встроенного помещения офиса управляющей компании. Изменено размещение и площадь помещения офиса, санузла доступного для МГН в осях 6-7/1/Б-В, запроектировано помещение уборочного инвентаря и помещение гардероба в осях 6-7/1/Б-В;

- в корпусе 1 на 1-м этаже в осях 6-7/Б-В уменьшена площадь помещения временного накопления отходов, в связи с перепланировкой офиса управляющей компании. В корпусе 2 на 1-м этаже в осях 13-14/М\* и в осях 17-18/М\* изменено расположение помещения временного накопления отходов;

- в корпусах 1 и 3 технический этаж над помещениями временного накопления отходов заменен на уличное пространство. Пристроенные помещения временного накопления отходов размещаются в нише здания в собственных конструкциях стен и перекрытия с устройством воздушного зазора по периметру помещения, опирание стен предусмотрено на собственную плиту перекрытия;

- в корпусе 3 на 1-м этаже в осях 23-25/В/1-Г/1 изменено расположение санузла диспетчерской;

- в корпусе 3 изменено расположение помещений ДДУ: на 1-м этаже помещение №Д.3 – санузел для МГН размещается в осях 23-24/Б/1-В/1, помещение № Д.22 - помещения охраны размещается в осях 30-31/А/1-Б/1, помещение №Д.25 - колясочная размещается в осях 29-30/Б/1-В/1; на 2-м этаже помещение №Д.24 - кабинета преподавателей размещается в осях 30-31/Б/1-В/1, помещение №Д.25 – санузел для МГН и помещение №Д.26 – санузел в осях 29-30/Б/1-В/1. Изменение расположения помещений

произведено без изменения общей площади этажей, без изменения общей площади ДДУ и без изменения общей площади здания;

- в корпусе 3 в ДДУ предусматривается увеличение высоты помещений 1-го этажа (в чистоте), за счет уменьшения в конструкции пола толщины стяжки из цементно-песчаного раствора, после внесения изменений высота помещений первого этажа ДДУ (в чистоте) запроектирована - 3,02м;

- изменена конструкция шахт лифтов, до внесения изменений конструкции шахт лифтов предусматривались сборными, после внесения изменений конструкции шахт лифтов запроектированы монолитными;

- предусматривается замена материала внутриквартирных перегородок и перегородок встроенных помещений из бетонного камня СКЦ толщиной 80мм на бетонный камень «Полигран» толщиной 80мм с оштукатуриванием по 10 мм с каждой стороны, без изменения звукоизолирующих характеристик. Внутриквартирные перегородки из газобетона толщиной 100 мм между спальнями и кухнями (без навешивания оборудования) оштукатуриваются с 2-х сторон по 10мм;

- предусматривается замена сборных железобетонных вентиляционных блоков на индивидуальные вентканалы;

- уточнены планировки квартир во всех корпусах, без изменения количества и типов квартир, без изменения общей площади квартир и без изменения общей площади здания. Площадь квартир на этажах жилых секций корпусов не превышает 500 м<sup>2</sup>. За исключением секций с общей площадью квартир в секции до 550 м<sup>2</sup>: в корпусе 1 на 2-7 этаже в осях 1-5/И-П и в осях 5-9/И-П, на 3-8 этажах в осях 1-5/Б-И; в корпусе 3 на 2-8 этажах в осях 27-31/К/1-П/1. В корпусе 1 и в корпусе 3 в секциях с общей площадью квартир секций до 550 м<sup>2</sup>, передние квартиры оборудованы датчиками адресной пожарной сигнализации;

- в корпусе 1 и в корпусе 3 изменена отделка дворовых фасадов без изменения толщины утеплителя и без изменения глубины размещения оконных проемов. До внесения изменений отделка дворовых фасадов корпуса 1 и корпуса 3 была выполнена с тонким штукатурным слоем по утеплителю, после внесения изменений в проектную документацию отделка

дворовых фасадов корпусов 1 и 3, запроектирована плитами из архитектурного бетона по системе вентилируемого фасада, без изменения толщины утеплителя и без изменения теплотехнических характеристик. Фасадные системы будут разрабатываться специализированной организацией на стадии рабочей документации и должны иметь действующее техническое свидетельство и сертификаты;

- в корпусах 2 и 3 изменены конструкции ограждения лоджий, витражное остекление и габариты эркеров, в корпусе 3 – изменена конфигурация лоджий и эркеров. В лоджиях, совмещенных с площадью квартир (эркерах) во 2 корпусе на 2-6 этажах по оси П\*; в 3 корпусе на 3-8 этажах по оси 23 в осях А/1-Б/1, Ж/1-И/1, К/1-Л/1, Л/1-М/1, Н/1-П/1 и по оси 31 в осях А/1-Б/1, В/1-Г/1, Д/1-Е, Ж/1-И/1, К/1-Л/1, Л/1-М/1, Н/1-П/1 оконные блоки заменены на панорамное остекление, без изменения теплотехнических характеристик, с коэффициентом приведенного сопротивления теплопередачи не менее  $0,56 \text{ м}^2\text{С}^\circ/\text{Вт}$ , с ограждением не менее 1,2м от уровня пола, рассчитанного на нагрузку не менее  $0,3 \text{ кН/м}$ , группы НГ. Ограждения панорамного остекления будет выполняться специализированной организацией по отдельному проекту с предоставлением организацией соответствующих технических свидетельств;

- во всех корпусах предусматривается понижение подоконной части окон квартир при сохранении габаритов окон, предусматривается ограждение панорамных окон. Наружное (фасадное) металлическое ограждение на окнах заменено на ограждение из противоударного стекла, рассчитанного на нагрузку не менее  $0,3 \text{ кН/м}$ , группы НГ, высотой 1,2 м от уровня пола. Ограждения панорамных окон и окон с пониженной подоконной частью, будет выполняться специализированной организацией по отдельному проекту с предоставлением организацией соответствующих технических свидетельств;

- во всех жилых корпусах изменена конструкция остекления лоджий, после внесения изменений в проектную документацию остекление лоджий запроектировано из дерево-алюминиевых профилей с двухкамерным стеклопакетом. Предусматривается изменение конструкции балконных



дверей (выход из жилой части на лоджию) после внесения изменений балконные двери (выход из жилой части на лоджию) запроектированы из дерево-алюминиевых профилей с двухкамерными стеклопакетами, с коэффициентом приведенного сопротивления теплопередачи не менее 0,56 м<sup>2</sup>С°/Вт;

- в корпусе 1 изменено расположение лоджий предусматривается устройство новых лоджий: на 2-7 этажах в осях 4/Н-П; на 5-7 этажах в осях 6-7/Н-П; на 5-8 этажах в осях 1-2/Д-Ж, 8-9/Д-Ж; на 5-9 этажах в осях 4-5/Б-В и в осях 6-7/Б-В; на 2-7 этажах в осях 3/Н-П, в осях 1-2/Л-М; на 5-7 этажах в осях 7-7/1/Н-П, в осях 8-9/Л-М; на 5-8 этажах в осях 2-2/1/Б-В, в осях 7/1-8/Б-В, в осях 1-2/В-Г, в осях 8-9/В-Г; на 2-7 этажах запроектированы лоджии в осях 2/1-3/И-К и в осях 7-7/1/И-К, на 8-м этаже в осях 2/1-3/И-К и в осях 7-7/1/И-К запроектированы эркеры с оконными блоками в конструкциях дворовых фасадов;

- в корпусе 3 изменено расположение лоджий, предусматривается устройство новых лоджий: на 5-9 этажах в осях 27-28/А/1-Б/1; на 5-8 этажах в осях 28-29/ Н/1-П/1; на 5-9 этажах в осях 25-26/А/1-Б/1, в осях 29-30/А/1-Б/1, в осях 24-25/В/1-Г/1;

- уточнены отметки парапетов основной кровли всех жилых корпусов, уточнены отметки террасы корпуса 3, без изменения максимальной высоты зданий жилых корпусов от планировочной отметки земли. Уточнены площади террас корпуса 1 и корпуса 3. Максимальные высоты жилых корпусов не превышают допустимые высоты в соответствии с заключением КГИОП от 20.02.2016 № 3-(766-769)/16-0-1 и градостроительным планом земельного участка №RU78162000-22774 от 01.09.2015;

Остальные проектные решения не подлежали изменениям и предусмотрены, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключения ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0165-16 от 28.11.2016 г.

### **3.2.2.3. «Конструктивные и объёмно-планировочные решения»**

Повторным рассмотрением проектной документации на строительство

многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой, по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., дом 9, лит. К, предусмотрено изменение относительной отм. 0.00, изменение разбивки осей, изменение конструкций ограждения котлована, изменение длины свай, изменение положения стен и колонн, изменение сечения колонн, балок и частично плит перекрытий.

Остальные конструктивные решения остаются без изменений (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «ЦСАС» № 78-2-1-3-0165-16 от 28.11.2016 г).

В связи с изменениями объемно-планировочных решений раздел переработан полностью.

*Корпус 1, 2, 3.*

Жилой дом (корпус 3) со встроенными помещениями, все корпуса запроектированы по смешанной конструктивной схеме. Корпуса 1 и 3 разделены осадочными швами на 2 блока.

Жилой дом запроектирован в монолитных железобетонных конструкциях.

Толщина наружных стен подземной части - 300 мм (встроенная часть автостоянки). Толщина внутренних стен подземной части 200 мм.

Колонны сечением 400х500, 500х500, 500х600, 500х700, 500х800, 500х900 мм и др. Шаг колонн переменный, максимальный шаг колонн 8х6.6 м.

Толщина плит перекрытия 220 мм и покрытия 250 мм. Плиты перекрытия монолитные безбалочные, частично по балкам. Балки монолитные железобетонные сечением 400х700, 400х600, 400х520, 500х600, 500х1300, 350х700 мм с учетом толщины плиты.

Наружные и внутренние стены – несущие железобетонные толщиной 200мм. Наружные стены утеплены системой утепления фасада которая будет разработана на стадии рабочей документации и должна иметь техническое свидетельство Минстроя.

Класс бетона несущих конструкций В30, F100 (для подземных

конструкций В30, W8, F150). Арматура класса А 500С; А 240.

Перегородки кирпичные, газобетонные и из бетонного камня «ПОЛИГРАН».

Лестницы – монолитные железобетонные.

Лифтовые шахты из монолитного железобетона толщиной 160 мм. Бетон В30.

Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой вертикальных несущих конструкций (поперечных, продольных стен, колонн), объединенных в единую пространственную систему дисками междуэтажных перекрытий.

Расчет несущих конструкций корпусов выполнен на программном комплексе SCAD 21.1. Горизонтальные перемещения верха здания не превышают предельно допустимых значений.

Фундаменты приняты плитные на свайном основании. Сваи буронабивные диаметром 520 мм (под защитой обсадной трубы без выемки грунта), для корпуса К3 сваи буровые диаметром 620 мм (под защитой обсадной трубы с выемкой грунта). Бетон В25, W6, F150. Рабочая длина свай диаметром 520 мм составляет ~11,45 и для свай диаметром 620 мм составляет ~12,45 м (абс. отм. острия для свай диаметром 520 мм -14.0м, для свай диаметром 620 мм -15.0м). Усилия в сваях не более  $p=150\text{тс}$  с учетом кратковременных нагрузок.

Железобетонная плита ростверка высотой 900 мм. Ростверк запроектирован из монолитного железобетона, класс бетона В30, W8, F150. Сопряжение свай и ростверка жесткое. Под ростверком предусмотрена бетонная подготовка толщиной 80мм.

Относительная отметка 0.00 соответствует абсолютной отметке +4,15м.

В соответствии с отчетом об инженерно-геологических изысканиях ООО «МегаМейд Изыскания» (рег. № 5488-16/1) 2017 года основанием свай служат супеси твердые с  $IL=-0,22$ ,  $c_{II}=95\text{кПа}$ ,  $\varphi_{II}=24^\circ$ ,  $E=23\text{ МПа}$ . Допускаемая расчетная нагрузка на сваю диаметром 520 мм ~160тс, диаметром 620 мм ~150тс подтверждена результатами «Технического отчета о результатах испытаний грунтов буронабивными сваями» Инв.№ 9460-Б



выполненным ООО «ПКТИ Фундамент-тест».

Максимальный уровень грунтовых вод у поверхности земли. Грунтовые воды слабоагрессивны к бетону нормальной проницаемости. Проектом предусмотрены мероприятия по защите конструкций и подземных помещений от грунтовых вод: применение бетона пониженной проницаемости W8 и защита наружных стен подземной части здания гидроизоляционными материалами (разрабатывается на стадии рабочей документации). В деформационных швах предусмотрена установка гидроизоляционных шпонок и дублирующих инъектосистем.

Ожидаемые расчетные осадки фундаментов – не более 27мм, что менее предельно допустимых значений.

Ускорения колебаний конструкций зданий по результатам расчета не более 8 см/с<sup>2</sup>, что меньше предельно допустимых значений.

*Подземная автостоянка (часть, пристроенная к жилому дому).*

Конструктивная схема стоянки смешанная (колонно–стендовая). Автостоянка разделена с жилыми корпусами и между собой деформационно-осадочными швами.

Колонны монолитные железобетонные сечением 500х500, 500х600, 500х700, 500х800, 500х900 мм и др. Шаг колонн переменный, максимальный шаг колонн 8х6.6 м., внутренние стены толщиной 200 мм. Бетон В30.

Наружные стены автостоянки - толщиной 300 мм. Бетон В30, W8, F150.

Плита покрытия - толщиной 300 мм, частично с увеличением толщины в зоне продавливания (капители) до 500 мм. Бетон В30.

Общая устойчивость и жесткость обеспечивается совместной работой монолитных железобетонных стен, колонн и жесткого диска монолитных покрытия.

Фундаменты приняты плитные на свайном основании. Сваи буронабивные диаметром 520 мм (под защитой обсадной трубы без выемки грунта), частично у корпуса К3 сваи буровые диаметром 620 мм (под защитой обсадной трубы с выемкой грунта). Бетон В25, W6, F150. Рабочая длина свай диаметром 520 мм составляет ~11,75 и для свай диаметром 620 мм составляет ~12,75 м (абс. отм. острия для свай диаметром 520 мм -14.0м,

для свай диаметром 620 мм -15.0м). Усилия в сваях не более  $p=150\text{тс}$  с учетом кратковременных нагрузок.

Железобетонная плита ростверка толщиной 600 мм с утолщением до 900 мм в зоне примыкания к жилым корпусам. Ростверк запроектирован из монолитного железобетона, класс бетона В30, W8, F150. Сопряжение свай и ростверка жёсткое. Под ростверком предусмотрена бетонная подготовка толщиной 80мм.

В соответствии с отчётом об инженерно-геологических изысканиях основанием свай служат супеси твердые с  $IL=-0,22$ ,  $c_{II}=95\text{кПа}$ ,  $\varphi_{II}=24^\circ$ ,  $E=23\text{МПа}$ . Допускаемая расчётная нагрузка на сваю  $\sim 150\text{тс}$  подтверждена результатами «Технического отчета о результатах испытаний грунтов буронабивными сваями» Инв.№ 9460-Б выполненным ООО «ПКТИ Фундамент-тест».

Максимальный уровень грунтовых вод у поверхности земли. Грунтовые воды слабоагрессивны к бетону нормальной проницаемости. Проектом предусмотрены мероприятия по защите конструкций и подземных помещений от грунтовых вод: применение бетона пониженной проницаемости W8 и защита наружных стен подземной части здания гидроизоляционными материалами (разрабатывается на стадии рабочей документации). В деформационных швах предусмотрена установка гидроизоляционных шпонок и дублирующих инъектосистем.

Расчеты автостоянки выполнены по программе SCAD 21.1 методом конечно-элементного анализа.

В соответствие с техническими заключениями, выполненными ООО "Строй-Эксперт" в 2016 году, в зону риска попадают: здание по адресу: СПб, Петровский пр, д.9 лит. Л - 3 категория технического состояния, СПб, Петровский пр, д.9 лит. А («Заводоуправление пивоваренного завода Бавария» - выявленный объект культурного наследия) - 3 категория технического состояния, СПб, Петровский пр, д.9 лит. Н («Солодовня пивоваренного завода «Новая Бавария» - объект культурного наследия регионального значения) - 3 категория технического состояния.

Для уменьшения влияния на здание окружающей застройки проектной

документацией предусмотрено устройство шпунтового ограждения котлована из шпунта Arcelor AZ36-700N (сталь S355GP) и Ларсен -5УМ (сталь С255) длиной 15м. Обвязочные балки приняты из спаренных и одиночных двутавров 50Ш1 по СТО АСЧМ 20-93 (сталь С345), распорная система запроектирована из электросварных прямошовных труб по ГОСТ 10704-91 сечением от 720\*10, 630х10 из стали С245 (Ст20), стойки из трубы 530х10 и связи из трубы 219х6 из стали С245 (сталь Ст20). В зоне влияния на объекты культурного наследия (солодовня) проектной документацией предусмотрено закрепление грунта методом «Jet-Grouting». В местах устройства консольного шпунта предусмотрено ограничение складирования и проезда строительной техники до устройства стен подвала и засыпки пазух на данных участках.

Ожидаемая дополнительная осадка объектов культурного наследия – отсутствует, дополнительная осадка здания окружающей застройки по данным геотехнического обоснования (ООО "ГЕОИЗОЛ") меньше предельно допустимых значений.

Проектной документацией предусмотрена организация мониторинга за техническим состоянием строящегося здания и здания окружающей застройки.

**3.2.2.4. «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»**

В соответствии со справкой о внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0165-16, в проектную документацию по разделу «Система Электроснабжения» внесены изменения:

В соответствии с договором об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Ленэнерго» от 04.12.2017 №ОД-СП6-23458-17/31273-Э17 двумя независимыми взаимно резервирующими источниками питания электроприемников



многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой (далее – объекта) являются разные секции РУ-10 кВ ПС 110/10 кВ «Петровская». Максимальная разрешенная к использованию мощность энергопринимающих устройств 2008,36 кВт. Точки присоединения установлены в РУ-0,4 кВ новой ТП2 10/0,4 кВ. ГРЩ-0,4кВ (ГРЩ1-Б1, ГРЩ2-Б1, ВРУ ДОУ – корп. 1, ГРЩ-Б2 – корп. 2, ГРЩ1-Б3, ГРЩ2-Б3 – корп. 3) объекта присоединены к разным секциям РУ-0,4кВ ТП2 двумя взаимно резервируемыми кабельными линиями типа АПвБбШп расчетного сечения каждый. ЩНО (наружное освещение) присоединен к РУ-0,4кВ ТП2 одной кабельной линией типа ПвБбШв расчетного сечения.

Расчетные электрические нагрузки: ГРЩ1-Б1 – 276,8 кВт; ГРЩ2-Б1 – 441,23 кВт; ВРУ ДОУ – 279,96 кВт; ГРЩ-Б2 – 215,76 кВт; ГРЩ1-Б3 – 243,2 кВт; ГРЩ2-Б3 – 326,25 кВт; ЩНО – 3,34 кВт.

Освещение придомовой территории выполняется светодиодными светильниками, устанавливаемыми на опорах.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0165-16.

В соответствии с заданием на изменение проектной документации, получившей положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0165-16, в проектную документацию по разделам «Система водоснабжения» и «Система водоотведения» внесены изменения:

- водоснабжение предусмотрено в соответствии с условиями подключения ГУП «Водоканал СПб» № 48-27-15765/16-1-1-ВС от 23.08.2017;

- водоотведение предусмотрено в соответствии с условиями подключения ГУП «Водоканал СПб» № 48-27-15765/16-1-1-ВО от

23.08.2017;

- суммарный расчетный расход холодной воды (с учетом приготовления горячей воды) составляет – 428,11 м<sup>3</sup>/сут, в т. ч.: корпус 1 (жилая часть) – 158,10 м<sup>3</sup>/сут, корпус 2 (жилая часть) – 54,00 м<sup>3</sup>/сут, корпус 3 (жилая часть) – 178,80 м<sup>3</sup>/сут, встроенные помещения – 0,05, встроенное ДДУ – 6,30 м<sup>3</sup>/сут, автостоянка – 0,10 м<sup>3</sup>/сут, полив территории – 30,76 м<sup>3</sup>/сут;

- суммарный расчетный расход горячей воды составляет – 134,69 м<sup>3</sup>/сут, в т. ч.: корпус 1 (жилая часть) – 53,74 м<sup>3</sup>/сут, корпус 2 (жилая часть) – 18,36 м<sup>3</sup>/сут, корпус 3 (жилая часть) – 60,80 м<sup>3</sup>/сут, встроенное ДДУ – 1,79 м<sup>3</sup>/сут;

- суммарный расчетный расход бытовых стоков составляет – 397,35 м<sup>3</sup>/сут, в т. ч.: корпус 1 (жилая часть) – 158,10 м<sup>3</sup>/сут, корпус 2 (жилая часть) – 54,00 м<sup>3</sup>/сут, корпус 3 (жилая часть) – 178,80 м<sup>3</sup>/сут, встроенные помещения – 0,05, встроенное ДДУ – 6,30 м<sup>3</sup>/сут, автостоянка – 0,10 м<sup>3</sup>/сут;

- требуемый напор на вводе в систему хозяйственно-питьевого водопровода жилой части составит 69,77 м;

- требуемый напор на вводе в систему хозяйственно-питьевого водопровода, встроенного ДДУ составит 52,46 м;

- в водомерных узлах для учета расходов воды на жилую часть предусмотрены счетчики диаметром 65 мм;

- на одном из вводов на тройнике до основного водомерного узла предусмотрен водомерный узел для учета расходов воды встроенного ДДУ со счетчиком диаметром 40 мм, на другом вводе на тройнике до основного водомерного узла предусмотрен водомерный узел для учета расходов воды встроенных помещений со счетчиком диаметром 20 мм;

- предусмотрена система водоподготовки холодной воды включающая в свой состав: сетчатый фильтр, фильтр обезжелезиватель, сорбционный фильтр, фильтр тонкой очистки и установку обеззараживания ультрафиолетом;

- предусмотрена система канализации для сбора стоков от системы кондиционирования;

- исключено устройство фильтрующих патронов в дождеприемных

колодцах на открытых парковках, так как согласно расчета концентрации загрязнений на выпуске в систему коммунальной канализации не превышают допустимые;

- откорректированы поэтажные трассировки внутренних сетей водопровода и канализации в связи с изменением объемно-планировочных решений;

- откорректированы трассировки наружных внутриплощадочных сетей водопровода и канализации в связи с изменениями в разделе ПЗУ.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0165-16.

В соответствии со справкой о внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0165-16, в проектную документацию по разделу «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» внесены изменения.

Отредактированы тепловые нагрузки по потребителям в пределах максимально разрешенной согласно Техническим условиям подключения ООО «Петербургтеплоэнерго» № 11714 от 24.10.2016 г.

Подключение систем отопления и теплоснабжения осуществляется в индивидуальных тепловых пунктах, которые расположены в подвальном этаже здания.

В индивидуальном тепловом пункте ДДУ (ИТП №7) исключен контур теплоснабжения напольного отопления. В помещениях игровых 1-го этажа предусмотрено устройство электрического тёплого пола.

Поддержание нормируемой температуры в технических помещениях в подземной автостоянке и на технических этажах осуществляется за счет электрических конвекторов.

В связи с переносом ГРЩ с отметки автостоянки на технический этаж



уточнены трассировки систем отопления и теплоснабжения.

Отредактированы решения по вентиляции жилых квартир. Для вытяжной вентиляции используются отдельные вентиляционные каналы: индивидуальный канал для каждого санузла и по два индивидуальных канала для каждой кухни, один из которых предназначен для подключения местной механической вытяжки от плиты.

Для помещений электрощитовых предусмотрена естественная вытяжная вентиляция.

Канальное вентиляционное оборудование помещений ДДУ располагается в пространстве подшивного потолка коридоров и обслуживаемых помещений, остальное вентиляционное оборудование - на кровле здания.

Каждый пожарный отсек подземной автостоянки обслуживается обособленными системами приточной и вытяжной вентиляции. Для приточных систем предусматриваются резервные электродвигатели для вентиляторов и резервные циркуляционные насосы для смесительных узлов водяных калориферов. Вентиляторы вытяжных систем предусматриваются со 100%-ным резервированием.

Оборудование приточных установок автостоянки располагается в вентиляционных камерах в обслуживаемом пожарном отсеке, оборудование вытяжных установок – на кровле.

Исключены вентиляторы подпора воздуха в лифтовые шахты ввиду упразднения лифтов с функцией перевозки пожарных подразделений. Предусмотрена приточная противодымная вентиляция лифтовых холлов на отм. -5.700. Вентиляторы подпора воздуха в тамбур-шлюзы автостоянок располагаются в отдельно выгороженных вентиляционных камерах, согласно разделению помещения автостоянки на пожарные отсеки, либо в вентиляционных камерах приточных систем, обслуживающих помещения автостоянок.

В связи с изменением планировочных решений подземного и первого этажей уточнены трассировки систем вентиляции.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены

---

Дело ООО «ЦСАС» № 85-2018

---

в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0165-16.

В соответствии с заданием на изменение проектной документации, получившей положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0165-16, в проектную документацию по разделу «Сети связи» внесены изменения:

Актуализированы планы расположения оборудования, технические условия оператора связи ПАО «Ростелеком» №13-10/83 от 22.03.2016г. заменены на технические условия №13-10/570 от 30.03.2017г. и письмо о продлении технических условий №13-10/1232 от 25.05.2018г. Технические условия СПб ГКУ «ГМЦ» № 036/16 от 10.02.2016г. заменены на №066-1/17 от 07.03.2017г. и №066-2/17 от 07.03.2017г.

Для организации системы коллективного приема телевидения, в качестве основного источника сигнала, используется оптический узел, подключенный к сети связи ПАО «Ростелеком». Резервным источником является головная станция, подключенная к антенному посту на кровле здания. Внутридомовая распределительная сеть коллективного приема телевидения выполнена коаксиальным кабелем с установкой усилителей и абонентских ответвителей.

В лифтовых холлах установлены камеры видеонаблюдения.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0165-16.

Технологическая часть изменения проектных решений выполнена на строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенным ДДУ на 60 мест и подземной автостоянкой.

В проектные решения технологической части проекта, в соответствии с

---

Общество с ограниченной ответственностью  
**«Центр строительного аудита и сопровождения»**

---

заданием на проектирование, были внесены следующие изменения:

- в корпусе 1, в корпусе 2 и в корпусе 3 предусматривается изменение числовых и буквенных осей, изменена разбивка осей, предусматривается введение новых осей;

- изменены объемно-планировочные решения этажа подземной автостоянки и технического этажа, изменена нумерация помещений, назначение помещений, без изменения общей площади подземных этажей и без изменения общей площади здания. После внесения изменений помещения электрощитовых перенесены из подземного этажа автостоянки на технический этаж: в корпусе 1 помещения ГРЩ размещаются на техническом этаже в осях 6-8/В-Г, в осях 6-7/1/Б-В, в осях 2/2/1/К-Л; в корпусе 2 помещения ГРЩ размещаются на техническом этаже в осях 13-14/М\*-Н\*; в корпусе 3 в осях 26-28/Б/1-В/1;

- изменено расположения помещений ИТП, водомерного узла с насосной. Помещение №Т.8 – ИТП №3, перенесено в оси 1\*-1/П/2-Р; помещение №Т.9 – ИТП №1, перенесено в оси 1\*-2/Р-С; помещение №Т.10 – ИТП №2, перенесено в оси 1-2/П/2-С; помещение №Т.11- водомерный узел с хозяйственно-питьевой насосной, перенесено в оси 2-3/П/2-С; помещение №Т.13 – ИТП №4, перенесено в оси 1\*-1/Н-Р; помещение №Т.14 – ИТП №5, перенесено в оси 29-30/П/3- С/1; помещение №Т.15 – ИТП №6, перенесено в оси 30-31/П/3-С/1, помещение №Т.16 – ИТП №7, перенесено в оси 31-32/П/3-С/1; помещение №Т.17 – ИТП №8, перенесено в оси 31-32/Н/1-Р/1;

- предусматривается устройство новых эвакуационных выходов из технических помещений, размещаемых на отметке -5,700 по лестнице ЛН.13 в осях 1-2/Н-П и по лестнице ЛН.14 в осях 30-31/Н/1-П/1 в прямках. В прямках выходов из технических помещений запроектированы окна габаритами 0,9 x 1,2 м для пожаротушения и дымоудаления;

- изменены отметки полов и высоты помещений в подземной автостоянке за счет понижения ростверка и уточнением отметки прохода инженерных коммуникаций. После внесения изменений отметка полов подземной автостоянки запроектирована -5,700. Высота помещений в подземной автостоянке после внесения изменений запроектирована: под



## Дело ООО «ЦСАС» № 85-2018

жилимыми корпусами - 2,80 м, под эксплуатируемой кровлей автостоянки – 3,80 м;

- в подземной автостоянке уточнена расстановка машина-мест, без изменения общего количества машино-мест в подземной автостоянке – 367 машино-мест;

- в подземной автостоянке запроектировано увеличение площади зон для хранения мототехники в связи с переносом технических помещений;

- изменено расположение входных дверей в эвакуационные лестничные клетки автостоянок, предусматривается устройство дополнительных проемов;

- изменено направление движения в лестницах в осях 13-14/Л\*-Н\* (ЛВ5.1) и в осях 17-18/Л\*-Н\* (ЛВ6.1);

- в подземной автостоянке предусматривается исключение одного тамбур-шлюза при устройстве парно-последовательных тамбур-шлюзов перед лифтовыми холлами с лифтами, после внесения изменений функции второго парно-последовательного тамбура выполняет лифтовой холл;

- уточнен режим работы лифтов: исключен режим «Перевозка пожарных подразделений» и заменен на режим «Пожарная опасность»;

- изменено расположение и количество выходов из помещений подземного этажа на отметке -5,700 в осях 7/1-8/Г-И и в осях 24-25/В/1-И/1 в связи с переносом технических помещений;

- в соответствии с разделом «Конструктивные решения» изменено количество, сечение и расстановка колонн. Изменены сечения колонн 500х500 мм, после внесения изменений сечения колонн запроектированы 500х700 мм, 500х900 мм, 500х600 мм, 500х800 мм. Изменено расположения монолитных стен и проемов в жилых корпусах;

- в конструкции стен и перегородок для выделения индивидуальных зон хранения мототехники полнотелый кирпич толщиной 120 мм и перегородочный камень типа СКЦ толщиной 100 мм, заменен на перегородочный полнотелый камень Полигран толщиной 80 мм. Перегородки выполняются на высоту 1,8 м, в верхней части перегородок предусматривается сетчатое ограждение на высоту не менее 0,5 м;

---

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**

- изменен материал перегородок в помещениях подземного этажа на отметке -5,700 и в помещениях технических этажей. После внесения изменений перегородки в помещениях подземного этажа на отметке -5,700 и в помещениях технических этажей запроектированы из перегородочного полнотелого камня Полигран толщиной 80мм;

- изменена абсолютная отметка, соответствующая относительной отметке 0.000. После внесения изменений абсолютная отметка запроектирована 4.15 в Балтийской системе высот и соответствует относительной отметке 0.000, за которую принят уровень чистого пола 1-го этажа;

- изменены входы в жилую часть и во встроенные помещения корпусов 1 и 3. После внесения изменений во внутренних дворах, расположенных на отметке -0,100 входы запроектированы с отметки земли, за счет подвода территории к входным площадкам, уточнены отметки входных площадок. Перепады высот на путях движения МГН не превышают 0,014 м;

- в корпусе 1 на 1-м этаже в осях 6-7/Б-В уменьшена площадь помещения временного накопления отходов, в связи с перепланировкой офиса управляющей компании. В корпусе 2 на 1-м этаже в осях 13-14/М\* и в осях 17-18/М\* изменено расположение помещения временного накопления отходов;

- в корпусах 1 и 3 технический этаж над помещениями временного накопления отходов заменен на уличное пространство. Пристроенные помещения временного накопления отходов размещаются в нише здания в собственных конструкциях стен и перекрытия с устройством воздушного зазора по периметру помещения, опирание стен предусмотрено на собственную плиту перекрытия;

- в корпусе 3 изменено расположение помещений ДДУ: на 1-м этаже помещение №Д.3 – санузел для МГН размещается в осях 23-24/Б/1-В/1, помещение № Д.22 - помещение охраны размещается в осях 30-31/А/1-Б/1, помещение №Д.25 - колясочная размещается в осях 29-30/Б/1-В/1; на 2-м этаже помещение №Д.24 - кабинета преподавателей размещается в осях 30-31/Б/1-В/1, помещение №Д.25 – санузел для МГН и помещение №Д.26 –

санузел в осях 29-30/Б/1-В/1. Изменение расположения помещений произведено без изменения общей площади этажей, без изменения общей площади ДДУ и без изменения общей площади здания;

- в ДДУ в корпусе 3 предусматривается увеличение высоты помещений 1-го этажа (в чистоте), за счет уменьшения в конструкции пола толщины стяжки из цементно-песчаного раствора, после внесения изменений высота помещений первого этажа ДДУ (в чистоте) запроектирована - 3,02м;

Остальные проектные решения не подлежали изменениям и предусмотрены, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключения ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0165-16 от 28.11.2016 г.

#### **3.2.2.5. «Мероприятия по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения и работающих»**

В соответствии с представленной справкой к проектной документации, получившей ранее положительное заключение, предусматриваются изменения проектной документации в следующих решениях:

- увеличено количество детских площадок для проектируемого объекта дошкольной образовательной организации. Размещение площадок обосновано продолжительностью инсоляции, акустическим расчетом, а также соблюдением нормативных разрывов от проезда и стоянок.

- уменьшено количество размещаемых машино-мест на плоскостных открытых стоянках автомобилей, предусмотрено расположение машино-мест для сотрудников встроенной части на открытых парковках за пределами придомовой территории.

- изменен контур здания и относительная отметка 0.000; откорректированы объемно-планировочные решения квартир и встроенных помещений, в том числе помещений консьержа; изменены конструкции ограждения лоджий, витражное остекление и габариты эркеров; изменено расположение и конфигурация лоджий и эркеров; в лоджиях, совмещенных с площадью квартир (эркерах) оконные блоки заменены на панорамное остекление; понижена подоконная часть окон квартир при сохранении



габаритов окон; заменена конструкции остекления лоджий из дерево-алюминиевого профиля на 2-х камерный стеклопакет. Для обоснования объемно-планировочных решений запроектированного объекта выполнена оценка влияния запроектированного объекта на условия естественной освещенности и продолжительности инсоляции нормируемых территорий и помещений окружающей застройки, расположенных в зоне влияния, а также нормируемых помещений рассматриваемого объекта, по данным проекта, находящихся, в наихудших условиях. По данным проектной организации градостроительная ситуация осталась прежней. Согласно расчетам и выводам проектной организации, представленные расчетные значения коэффициентов естественного освещения и продолжительности инсоляции для нормируемых помещений запроектированного объекта, а также нормируемых помещений и территорий окружающей застройки соответствуют СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещённому освещению жилых и общественных зданий» и СанПиН 2.2.1/2.1.1.2585-10 «Изменения и дополнения № 1 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий, и территорий» с учетом выделения рабочих зон, а также возможностью обеспечения дополнительным искусственным освещением во встроенных помещениях.

- изменено местоположение и конфигурация инженерных и технических помещений (венткамеры, ГРЩ, ИТП, АУВПТ, ВУ), а также помещений временного накопления отходов. Согласно представленным архитектурным решениям технические и инженерные помещения располагаются вне проекции помещений, требующих повышенной защиты от шума. По данным проектных материалов в помещениях ИТП, ВУ с насосной, АУПТ, венткамерах запроектированы «плавающие» полы с акустическим швом по периметру помещений, устройство подвесного потолка и дополнительных перегородок на отnose, заполненном МВП не предусмотрено; во всех остальных технических и инженерных помещениях мероприятия по шумо-виброзащите остались без изменений. Помещения временного накопления отходов являются пристроенными и размещаются в

собственных конструкциях стен и перекрытий.

- изменен материал внутриквартирных перегородок между жилыми комнатами и сан. узлом (без навешивания сантехнического оборудования). Перегородки запроектированы из бетонного камня «Полигран» толщиной 80мм плотностью 1730кг/м<sup>3</sup> с оштукатуриванием по 10 мм с каждой стороны ( $R_w = 47$  дБ согласно заверенной копии протокола от 03.12.2015 №857-63 3 и письма испытательного центра "ПКТИ-СтройТЕСТ"), увеличение штукатурного слоя до 20 мм кирпичных межквартирных перегородок/стен ( $R_w =$  не менее 52 дБ); исключено навешивание сантехнического оборудования в рабочей зоне кухни на стену, смежную с жилой комнатой другой квартиры, а также на смежную стену с жилой комнатой внутри одной квартиры; в случае навешивания сантехнического оборудования в сан.узле на стену смежную с жилой комнатой смежной квартиры предусмотрено устройство дополнительной перегородкой из двух листов ГКЛВ на отnose 75 мм с воздушным зазором без заполнения; внутриквартирные перегородки между санузелом и комнатой внутри одной квартиры (в случае навешивания сантехнического оборудования), а также перегородки между спальными и туалетными комнатами ДДУ запроектированы из перегородочного камня ПОЛИГРАН 80 плотностью 1730кг/м<sup>3</sup>, толщиной 80 мм с устройством дополнительной перегородки из двух листов ГКЛВ на отnose 75 мм с заполнением Rockwool Акустик Баттс плотностью 40 кг/м<sup>3</sup> толщиной 50 мм и оштукатуриванием с обеих сторон по 10 мм.

- изменена конструкция подшивного потолка в помещении управляющей компании и диспетчерской, а именно предусмотрено устройство подшивного потолка из ГКЛ на отnose 100 мм, без заполнения запотолочного пространства МВП. Устройство подшивного потолка на отnose 100 мм с заполнением МВП 27 мм предусмотрено в зале для музыкальных и физкультурных занятий, игровой ДДУ.

- изменена конструкция перекрытия ДДУ (запроектированы из железобетона толщиной 220 мм; для перекрытий между групповыми комнатами и спальнями толщина стяжки принята 52 мм; звукоизолирующий материал «Шумостоп» толщиной 20 заменен на Rockwool Флор Баттс



толщиной 50 мм). Согласно выполненным расчётам изоляция воздушного и ударного шума, а также ударного шума «снизу-вверх» перекрытия соответствует нормативным значениям согласно СП 51.133330.2011 «Защита от шума» (действующая редакция) и составляет  $L_{nw1}$  не более 36 дБ.

- уточнены проектные решения механической системы вентиляции автостоянки, технических и встроенных помещений; изменено количество машино-мест, откорректировано расположение нормируемых объектов территории объекта. В разделе «Защита от шума», с учетом внесенных изменений, выполнены расчеты уровней шума в собственных нормируемых помещениях и территориях, а также в нормируемых помещениях и территориях окружающей застройки, подтверждено соблюдение санитарных норм с учетом выполнения заложенных шумозащитных мероприятий. Учтен круглосуточный режим работы части систем вентиляции. Системы вентиляции встроенных помещений располагаются в ненормируемых помещениях за потолочным пространством вне проекции жилых комнат.

Остальные проектные решения не подлежали изменению и предусмотрены в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» № 78-2-1-3-0165-16 от 28.11.2016.

#### **3.2.2.6. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»**

В соответствии со справкой о внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0165-16, в проектную документацию внесены изменения:

Откорректированы проектные решения смежных разделов «Схема планировочной организации земельного участка», «Архитектурные решения», «Система водоснабжения», «Система водоотведения», «Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям», «Отопление и вентиляция».

В результате данных изменений в разделе «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» произошли следующие изменения:



Внесены изменения в расчет выбросов загрязняющих веществ на период эксплуатации. Откорректирован расчет рассеивания загрязняющих веществ на период эксплуатации.

Проектная величина валового выброса на период эксплуатации объекта составит 0,319 т/год. Расчеты рассеивания выбросов загрязняющих веществ на период эксплуатации объекта выполнены в соответствии с требованиями Приказа Минприроды России от 06.06.2017 № 273 с использованием УПРЗА «Эколог» в 44 контрольных точках. Максимальные концентрации загрязняющих веществ в контрольных точках не превышают 0,1 ПДК. Максимальные приземные концентрации всех загрязняющих веществ удовлетворяют критериям качества атмосферного воздуха населенных мест в ближайшей жилой застройке. Таким образом, расчетом рассеивания установлено, что санитарные нормы по всем нормируемым веществам для жилой зоны соблюдены.

Водоснабжение предусмотрено в соответствии с условиями подключения ГУП «Водоканал СПб» № 48-27-15765/16-1-1-ВС от 23.08.2017.

Водоотведение предусмотрено в соответствии с условиями подключения ГУП «Водоканал СПб» № 48-27-15765/16-1-1-ВО от 23.08.2017.

Исключена установка фильтрующих патронов в дождеприемных колодцах на территории открытых парковок.

Откорректированы результаты исследований в части актуализации результатов химического загрязнения почв земельного участка.

Том ОП-3/2016-ООС1 разделен на два тома - ОП-3/2016-ООС1 и ОП-3/2016-ПОД.ООС. Откорректирован состав проекта.

Количество отходов IV-V классов опасности для окружающей среды в период демонтажа составит 6037,455 т (3950,17 м³).

Количество отходов IV-V классов опасности для окружающей среды в период строительства составит 170379,849 т (98222,436 м³), в том числе отходов грунта 167740,02 т (93189,0 м³).

Актуализированы коды отходов в соответствии с ФККО.

Внесены изменения в расчет нормативов образования отходов в период

эксплуатации.

В период эксплуатации объекта ожидается образование 424,738 т/год для отходов I, IV, V классов опасности для окружающей среды.

Откорректирован перечень и расчет затрат на реализацию природоохранных мероприятий и компенсационных выплат.

Откорректированы графические материалы.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0165-16.

### **3.2.2.7. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»**

В соответствии с утвержденным «Заданием на корректировку» в проектную документацию, прошедшую экспертизу и получившую положительное заключение ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» (регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0165-16 от 28.11.2016) на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным образовательным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой, внесены изменения:

- Уточнена высота жилых корпусов в соответствии с п. 3.1 СП 1.13130.2009\*. Жилые корпуса №1, №2 и №3 высотой менее 28 м.

- Предусмотрены противопожарные расстояния от здания объекта до открытых площадок для хранения автомобилей: не менее 10 м – до автостоянок не более 10 машино-мест; не менее 15 м – до автостоянок от 10 до 50 машино-мест, что соответствует требованиям приложения В СП 113.13330.2011\*.

- Уточнено количество пожарных отсеков. Объект с учетом функциональной пожарной опасности состоит из десяти пожарных отсеков: первый – жилой корпус №1 с площадью этажа в пределах пожарного отсека не более 2500 м<sup>2</sup> и блок инженерно-технических помещений под корпусом №1 на отм. -5,700; второй – жилой корпус №2 с площадью этажа в пределах пожарного отсека не более 2500 м<sup>2</sup>; третий – жилой корпус №3 с площадью

этажа в пределах пожарного отсека не более 2500 м<sup>2</sup> и блок инженерно-технических помещений под корпусом №3 на отм. -5,700; четвертый, пятый, шестой, седьмой, восьмой и девятый – размещаемая в подземном этаже встроенно-пристроенная к жилым корпусам №1, №2 и №3 автостоянка с площадью этажа в пределах каждого пожарного отсека не более 3000 м<sup>2</sup>; десятый – встроенное в корпус №3 ДДУ. Разделение пожарных отсеков предусмотрено противопожарными стенами и перекрытиями 1-го типа с пределом огнестойкости не менее REI150 с заполнением проемов 1-го типа с пределом огнестойкости EI60 в противопожарных преградах. Для обеспечения предела огнестойкости колонн R150 на отм. -5,700 в осях 11/Л\* и 20/Л\* предусмотрена конструктивная огнезащита, что соответствует п. 5.4.3 СП 2.13130.2012\*.

- Жилые корпуса №1, №3 противопожарными стенами 1-го типа с пределом огнестойкости не менее REI150 разделены на части, без выделения в самостоятельный пожарный отсек, с объемом каждой части не превышающим 50 000 м<sup>3</sup>. Расчетный расход на наружное пожаротушение принят 20 л/с, что отвечает требованиям п. 5.2, п. 5.4 СП 8.13130.2009\*.

- В каждой секции жилых корпусов №1, №2, №3 предусмотрен один пассажирский лифт грузоподъемностью 1000 кг, соединяющий надземную и подземную части жилого комплекса с режимом работы «пожарная опасность». Лифты, связывающие подземную автостоянку с надземными этажами жилых корпусов, относятся к пожарным отсекам жилых корпусов №1, №2, №3 и проектируются без подпора воздуха при пожаре в шахты лифтов с режимом «пожарная опасность». При выходе из лифтов в помещение хранения подземной автостоянки предусмотрены парно-последовательные тамбур-шлюзами 1-го типа с подпором воздуха при пожаре. Шахты лифтов предусмотрены: на уровне подземной автостоянки – с пределом огнестойкости не менее REI150 с заполнением проемов противопожарными дверями с пределом огнестойкости не менее EI60; на уровне надземной части – с пределом огнестойкости не менее REI45 с заполнением проемов противопожарными дверями с пределом огнестойкости не менее EI30; на жилых этажах выходы с лифтов предусматриваются через



лифтовые холлы.

- Система теплоизоляции с тонким штукатурным слоем конструкций дворовых фасадов корпусов №1 и №3 заменена на навесные фасадные системы с воздушным зазором U-кон (за исключением фасадов пожарного отсека ДДУ) класса конструктивной пожарной опасности К0 (Техническое свидетельство Минстроя РФ №5600-18 от 22.10.2018 о пригодности для применения в строительстве) или аналог отвечающий требованиям ст. 87 Технического регламента №123-ФЗ. Для наружного утепления фасада пожарного отсека ДДУ (Ф1.1) применяется система наружного утепления класса пожарной опасности К0, что соответствует части 8 ст. 87 Технического регламента №123-ФЗ.

- Уточнена площадь квартир в жилых корпусах. В секциях, расположенных в корпусе №1 (в осях И-П/1-5 на этажах 2-7; в осях И-П/5-9 на этажах 2-7; в осях Б-И/1-5 на этажах 3-8) и осях К/1-П/1/27-31 на этажах 2-7 корпуса №3, площадь квартир менее 550 м². В остальных секциях корпусов №1, №2, №3 площадь квартир не превышает 500 м². В секциях, с общей площадью квартир на этаже секции от 500 до 550 м², предусмотрено оборудование передних в квартирах пожарными извещателями адресной пожарной сигнализации, что соответствует требованиям п. 5.4.10 СП 1.13130.2009\*. Во всех секциях предусмотрено устройство одного эвакуационного выхода из квартир в лестничную клетку типа Л1. Внеквартирные коридоры, лифтовые холлы, помещения консьержа, вестибюли, колясочные категории В3 защищены АУПС с установкой дымовых пожарных извещателей.

- На первом этаже (в осях 1-2/1, И-К, 7/1-9, И-К - корпуса №1, в осях 23-25/К/1-Л/1, 29-31/К/1-Л/1 - корпуса №3) предусмотрен сквозной проход, отвечающий требованиям п. 8.14 СП 4.13130.2013.

- Уточнены решения по СОУЭ жилых корпусов №1, №2, №3. СОУЭ 2-го типа защищены встроенные помещения, в жилой части СОУЭ не предусматривается, что соответствует требованиям п. 16, п. 5 СП 3.13130.2009.

- Встроенное ДДУ оборудуется АУПС и СОУЭ 2-го типа.

Предусмотрена передача сигнала от АУПС ДДУ (Ф1.1) о возникновении пожара в подразделение пожарной охраны ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу без участия персонала ДДУ, что соответствует требованиям части 7 ст. 83 Технического регламента №123-ФЗ. Электрощитовые и электрошкафы, расположенные в помещениях ДДУ, защищены автономными установками пожаротушения, что соответствует требованиям п. 8 табл. А.4 СП 5.13130.2009\*.

- На первых этажах жилых корпусов №1, №2, №3 предусмотрены встроенные помещения временного накопления отходов категории по пожарной опасности ВЗ, которые защищены автоматической установкой водяного пожаротушения подключенной к сети хозяйственно-питьевого водопровода с расходом не менее 1,5 л/с и АУПС с установкой дымовых извещателей.

- Помещения ГРЩ с отметки подвала перенесены на технический этаж (в том числе ГРЩ расположенные под проекцией встроенного ДДУ. Расположение ГРЩ отвечает требованиям п. 5.2.4 СП 4.13130.2013). Размещение пожарной нагрузки в ГРЩ ограничено участком установки закрытых электрощитов (вводных панелей) площадью менее 10 м<sup>2</sup>. Удельная пожарная нагрузка составляет менее 180 МДж/м<sup>2</sup>. Согласно табл. Б.1 СП 12.13130.2009\* категория помещения ГРЩ - В4. Предел огнестойкости строительных конструкций помещений электрощитовых не менее REI45/EI45. Ширина горизонтальных участков путей эвакуации из помещений электрощитовых не менее 1,2 м, что соответствует требованиям п. 4.3.4 СП 1.13130.2009\* с учетом п. 7.8 СП 4.13130.2013. Эвакуационные выходы с помещений ГРЩ организованы непосредственно на улицу через коридор или лестницу и отвечают требованиям ст. 89 Технического регламента №123-ФЗ.

- Обоснован источник водоснабжения на нужды пожаротушения. Представлены Условия подключения объекта к централизованной системе холодного водоснабжения №48-27-15765/16-1-1-ВС от 23.08.2017 г. о подаче расчетных расходов холодной воды для пожаротушения: внутреннее – 10,4 л/с; наружное – 20 л/с; автоматическое водяное (специальное) – 30 л/с.

- Выход из офиса Управляющей компании (Ф4.3) корпуса №1 с расчетным количеством человек в офисе (менее 10) организован непосредственно наружу.

- Пожарный пост Объекта с круглосуточным пребыванием дежурного персонала расположен в помещении диспетчерской корпуса №3, с самостоятельным выходом наружу.

- Изменено расположения инженерно-технических помещений ИТП, водомерного узла с насосной категории Д. Обособленные выходы из помещений ИТП и ВУ организованы через коридор непосредственно на улицу. Ширина горизонтальных участков путей эвакуации из помещений не менее 1,2 м, что соответствует требованиям п. 4.3.4 СП 1.13130.2009\* с учетом п. 7.8 СП 4.13130.2013). Блок технических помещений отделен от подземной автостоянки глухой противопожарной стеной 1-го типа.

- В связи с переносом инженерно-технических помещений изменена расстановка машино-мест в подземной автостоянке без изменения общего количества машино-мест. Превышено допустимое расстояние от наиболее удалённого места хранения до ближайшего эвакуационного выхода (табл. 33 СП 1.13130.2009\*). Обеспечение безопасной эвакуации людей при превышении нормативного расстояния от наиболее удаленного места хранения автомобилей до эвакуационного выхода из пожарного отсека подземной автостоянки здания, для принятых объемно-планировочных решений до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара подтверждена расчетом величины индивидуального пожарного риска. Индивидуальный пожарный риск не превышает значение одной миллионной в год, при различных сценариях пожара, установленной ст. 79 Федерального закона №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Расчет выполнен ООО «Петербургская пожарная компания» (свидетельство о допуске к работам СРО НСРП «Региональное объединение» №0299-ПР-2012-7813407395-02 от 28 ноября 2012 г. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 12.07.2018 №486-П).

Внесенные изменения в проектную документацию раздела

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр строительного аудита и сопровождения»



«Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» соответствуют требованиям Федерального закона №123-ФЗ от 22.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», нормативным техническим документам по пожарной безопасности и обеспечивают безопасную эвакуацию людей при пожаре, и нормативный уровень пожарной безопасности Объекта.

Остальные проектные решения по пожарной безопасности Объекта остались без изменений и соответствуют положительному заключению ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» (регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0165-16 от 28.11.2016).

#### **3.2.2.8. «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»**

Проектная документация разработана на изменение проекта на строительство многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенным ДДУ на 60 мест и подземной автостоянкой.

В проектную документацию, в соответствии с заданием на проектирование, были внесены следующие изменения:

- в корпусе 1, в корпусе 2 и в корпусе 3 предусматривается изменение числовых и буквенных осей, изменена разбивка осей, предусматривается введение новых осей;

- изменена абсолютная отметка, соответствующая относительной отметке 0.000. После внесения изменений абсолютная отметка запроектирована 4.15 в Балтийской системе высот и соответствует относительной отметке 0.000, за которую принят уровень чистого пола 1-го этажа;

- изменены проектные решения по въездам во внутренние дворы корпуса 1 в осях 4-6/Б-Г и корпуса 3 в осях 29-31/И/1-К/1. Исключены пандусы с промежуточными площадками, запроектированы лестницы. Предусматривается устройство для МГН подъемников с наклонным перемещением. Тип и модель подъемников будет определяться на стадии рабочего проектирования при выборе поставщика, с учетом климатических характеристик для наружного применения подъемников и с обеспечением

возможности использования подъемников для всех групп населения без ограничений;

- изменены входы в жилую часть и во встроенные помещения корпусов 1 и 3. После внесения изменений во внутренних дворах, расположенных на отметке -0,100 входы запроектированы с отметки земли, за счет подвода территории к входным площадкам, уточнены отметки входных площадок. Перепады высот на путях движения МГН не превышают 0,014 м;

- в корпусе 1 при сквозном проходе в осях 8-9/И-К запроектировано устройство подъемника для МГН с наклонным перемещением. Тип и модель подъемников будет определяться на стадии рабочего проектирования при выборе поставщика, с учетом обеспечения возможности использования подъемников для всех групп населения без ограничений. При устройстве сквозных проходов в корпусах входы запроектированы с отметки земли, за счет подвода территории к входным площадкам. Перепады высот на путях движения МГН не превышают 0,014 м. Входы в жилые корпуса оборудованы козырьками;

- изменены входы в корпус 2, пандусы для доступа МГН на 1 этаж исключены, предусматриваются подъемники для МГН с наклонным перемещением платформы. Тип и модель подъемников будет определяться на стадии рабочего проектирования при выборе поставщика, с учетом климатических характеристик для наружного применения подъемников и с обеспечением возможности использования подъемников для всех групп населения без ограничений;

- уточнены габариты и расположение тамбуров жилых секций корпусов 1, 2 и 3. Изменены планировочные решения входных групп 1-х этажей;

- в корпусе 1 на 1-м этаже в осях 6-8/Б-В изменены планировки встроенного помещения офиса управляющей компании. Изменено размещение и площадь помещения офиса, санузла доступного для МГН в осях 6-7/1/Б-В, уточнены пути движения МГН в помещении офиса управляющей компании;

- уточнены пути передвижения МГН и инвалидов по выделенному земельному участку, изменено расположение специализированных машино-

мест для инвалидов на кресле-коляске на парковках, на территории выделенного земельного участка, без изменения общего количества специализированных машино-мест для инвалидов на кресле-коляске;

- в корпусе 3 изменено расположение помещений ДДУ: на 1-м этаже помещение №Д.3 – санузел для МГН размещается в осях 23-24/Б/1-В/1, помещение №Д.25 – санузел для МГН и помещение №Д.26 – санузел в осях 29-30/Б/1-В/1. Изменение расположения помещений произведено без изменения общей площади этажей, без изменения общей площади ДДУ и без изменения общей площади здания;

- уточнены пути движения и эвакуации МГН в корпусе 3 во встроенных помещениях ДДУ.

Остальные проектные решения не подлежали изменениям и предусмотрены, в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключения ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0165-16 от 28.11.2016 г.

### **3.2.2.9. «Требования по обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»**

Раздел «Требования по обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства» совместим с решениями разделов, в которые внесены изменения и дополнения. Описательная часть и выводы по принятым в разделе решениям изложены в положительном заключении ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения экспертизы в Реестре 78-2-1-3-0165-16.

### **3.2.2.10. «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов»**

Проектная документация разработана на изменение проекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9,



литера К.

В проектную документацию были внесены следующие изменения и дополнения:

- удельные расходы энергии.

Удельный расход тепловой энергии на отопление – 2732,37 МДж/м<sup>2</sup> год; удельный расход тепловой энергии на горячее водоснабжение – 734,28 МДж/м<sup>2</sup> год. Удельный расход электрической энергии – 2291,33 кВт·ч/ м<sup>2</sup> год.

Остальные проектные решения, предусмотрены в соответствии с положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0165-16.

### **3.2.3. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы**

#### **3.2.3.1. Раздел «Схема планировочной организации земельного участка»**

Раздел приведен в соответствие с действующими градостроительными регламентами, «Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87. Проектные решения по разделу «Схема планировочной организации земельного участка» увязаны со смежными разделами проектной документации.

#### **3.2.3.2. Раздел «Архитектурные решения»**

Предоставлено согласованное задание на проектирование по изменению проектной документации.

Предоставлена справка по изменению проектной документации раздела «Архитектурные решения» подписанная заказчиком. Представлена текстовая часть раздела «Архитектурные решения» с описанием выполненных корректировок в проектной документации.

Уточнено количество продухов и габариты продухов в технических

Общество с ограниченной ответственностью

**«Центр строительного аудита и сопровождения»**

этажах жилых корпусов, в соответствии с расчетом. Предоставлен расчет по количеству и общей площади проходов.

Предусмотрены и уточнены габариты тамбуров при входе в жилую часть корпусов.

Исключено размещение мусоросборных камер на 1-м этаже смежно и под жилыми комнатами.

#### **4. Выводы по результатам рассмотрения**

##### **4.1. Выводы о соответствии результатов инженерных изысканий**

Результаты инженерных изысканий, выполненные для разработки проектной документации на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, **соответствуют** требованиям технических регламентов.

##### **4.2. Выводы в отношении технической части проектной документации**

###### **4.2.1. Указания на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации**

Изменение проектной документации на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом, **соответствует** результатам инженерных изысканий.

###### **4.2.2. Выводы о соответствии или несоответствии в отношении технической части проектной документации**

Изменение проектной документации на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом, **соответствует** требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим,

экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной и иной безопасности.

#### 4.3. Общие выводы

Изменение проектной документации и результаты инженерных изысканий на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом, **соответствуют** установленным требованиям.

#### Эксперты:

**Заместитель генерального  
директора по экспертизе**

Жиленко Ю.Г.

Квалификационный аттестат  
№ ГС-Э-11-3-0271

3.1. Организация экспертизы проектной  
документации и (или) результатов инженерных  
изысканий  
раздел «Пояснительная записка»

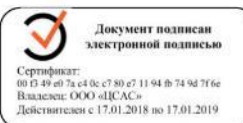


**Эксперт**

Лаптев В.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-12-2-8312

2.1.3. Конструктивные решения  
раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения»



**Эксперт**

Заборская Е.П.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-3-2-7989

2.4. Охрана окружающей среды, санитарно-  
эпидемиологическая безопасность  
раздел «Мероприятия по обеспечению санитарно-эпидемиологического  
благополучия населения и работающих»



**Эксперт**

Козлов С.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-10-2-8238

2.1.1. Схемы планировочной организации земельных  
участков  
раздел «Схема планировочной организации земельного участка»



**Эксперт**

Лукинская Е.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-63-13-10030

13. Системы водоснабжения и водоотведения





Дело ООО «ЦСАС» № 85-2018

раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»  
подраздел «Водоснабжение, водоотведение и канализация»

**Эксперт**

Максимов М.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-69-2-4151



2.3.1. Электроснабжение и электропотребление  
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»  
подраздел «Система электроснабжения»

**Эксперт**

Максимов М.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-49-2-6417



2.3.2. Системы автоматизации, связи и сигнализации  
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»  
подраздел «Сети связи»

**Эксперт**

Ожигина Е.Е.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-2-2-6748



2.2.2. Теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование  
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»  
подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»

**Эксперт**

Пане-Братцева Е.Н.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-8-2-10311



1.2. Инженерно-геологические изыскания  
раздел «Инженерные изыскания»  
подраздел «Инженерно-геологические изыскания»

**Эксперт**

Попова Н.В.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-53-2-9698



2.4.1. Охрана окружающей среды  
раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»

**Эксперт**

Суханова А.Б.

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-12-2-8327



2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные решения  
раздел «Объемно-планировочные и архитектурные решения»

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр строительного аудита и сопровождения»

**Эксперт**

Квалификационный аттестат  
№ МС-Э-60-10-9932

Шарацкий В.А.



10.. Пожарная безопасность  
раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»

РОСАККРЕДИТАЦИЯ		ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ		0001319
<p align="center"><b>СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ</b></p> <p align="center"><b>на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий</b></p>				
№ RA.RU.611136 (номер свидетельства об аккредитации)	№ 0001319 (учетный номер банка)			
<p>Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения» (ООО «ЦСАС») ОГРН 1127847602937 (полное и в случае, если имеется) (сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)</p>				
<p>место нахождения 197022, г. Санкт-Петербург, пр-т Медиков, д. 9, лит. Б, пом. 16-Н, каб. 316 (адрес юридического лица)</p>				
<p>аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации</p>				
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 5 декабря 2017 г. по 5 декабря 2022 г. (все негосударственные экспертизы, в отношении которых получено аккредитация)</p>				
<p>Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации</p> <p align="center">М.П.</p>		<p align="center">А.Г. Литвак (подпись)</p>		

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»



РОСАККРЕДИТАЦИЯ		ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ		0001390
<p align="center"><b>СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ</b></p> <p align="center"><b>на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий</b></p>				
№	RA.RU.611201	№	0001390	(учетный номер бланка)
<p>Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения» (ООО «ЦСАС») ОГРН 1127847602937</p> <p align="center"><small>сокращенное наименование и ОГРН юридического лица</small></p>				
место нахождения	197022, г. Санкт-Петербург, пр-т Медиков, д. 9, лит. Б, пом. 16-Н, каб. 316			
аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы	результатов инженерных изысканий			
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 23 марта 2018 г. по 23 марта 2023 г.</p>				
Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации	А.Г. Литвак (Ф.И.О.)			
	М.П.			

ЗАО «ОПБ»/ОПБ, Москва, 2015, «Ф» лицензия № 05-05-00001 ФНС РФ, тел. (495) 726-1421, www.opb.ru

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр строительного аудита и сопровождения»

#### ПРИЛОЖЕНИЕ 4

### **КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ**

**Заказчик:**

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

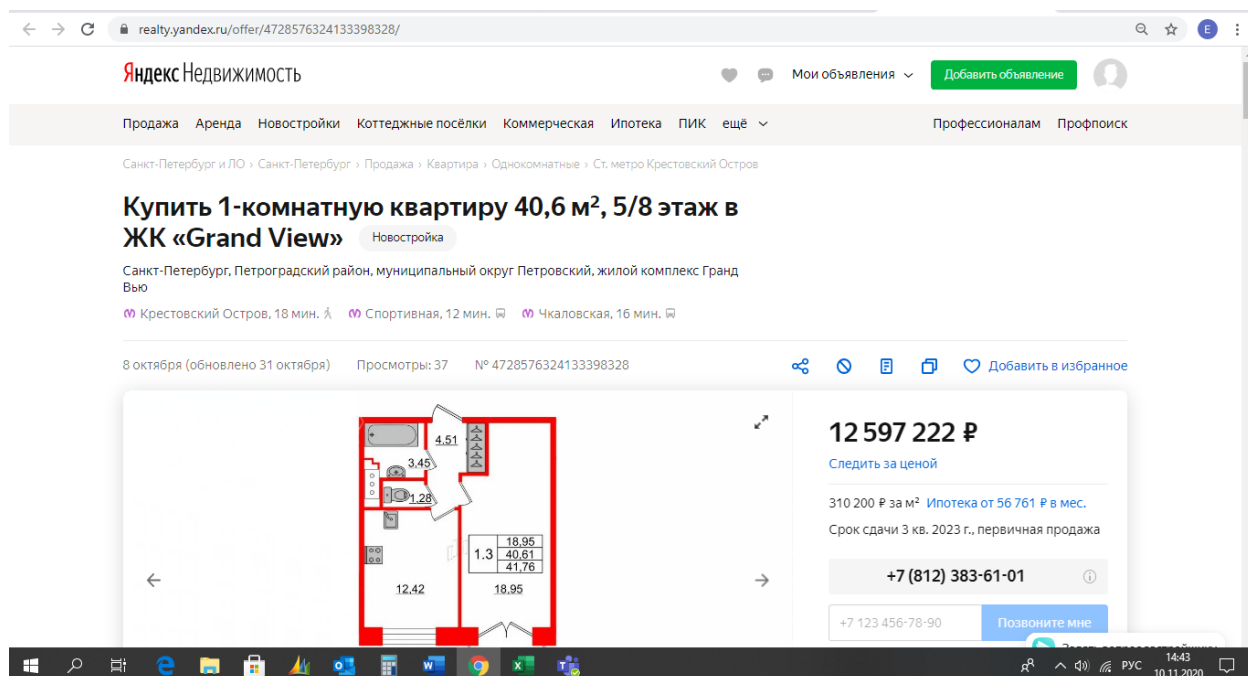
**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости 1-комнатных квартир в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

<https://realty.yandex.ru/offer/4728576324133398328/>



**Яндекс Недвижимость**

Продажа | Аренда | Новостройки | Коттеджные посёлки | Коммерческая | Ипотека | ПИК | ещё

Санкт-Петербург и ЛО | Санкт-Петербург | Продажа | Квартира | Однокомнатные | Ст. метро Крестовский Остров

### Купить 1-комнатную квартиру 40,6 м², 5/8 этаж в ЖК «Grand View»

Новостройка

Санкт-Петербург, Петроградский район, муниципальный округ Петровский, жилой комплекс Гранд Вью

Крестовский Остров, 18 мин. | Спортивная, 12 мин. | Чкаловская, 16 мин.

8 октября (обновлено 31 октября) | Просмотры: 37 | № 4728576324133398328

**12 597 222 ₽**

Следить за ценой

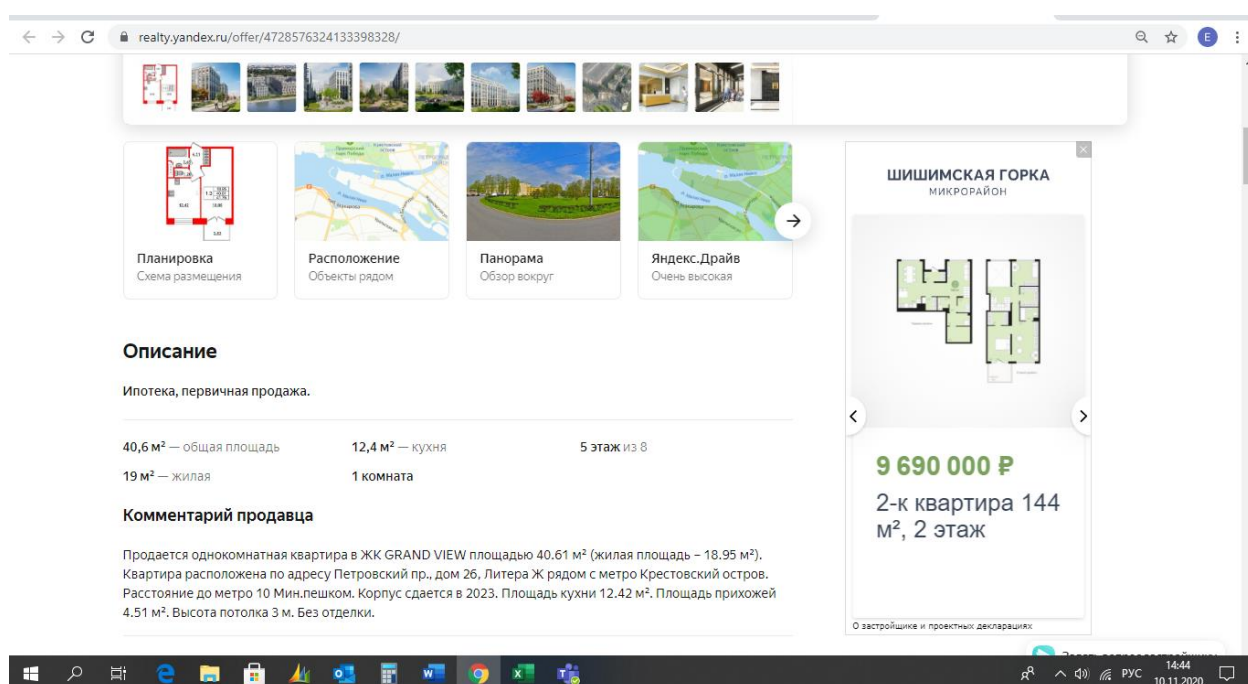
310 200 ₽ за м² | Ипотека от 56 761 ₽ в мес.

Срок сдачи 3 кв. 2023 г., первичная продажа

+7 (812) 383-61-01

+7 123 456-78-90 | Позвоните мне

Планировка: 12.42, 18.95, 1.3, 40.61, 41.76, 4.51, 3.45, 1.28



**Планировка**  
Схема размещения

**Расположение**  
Объекты рядом

**Панорама**  
Обзор вокруг

**Яндекс.Драйв**  
Очень высокая

### Описание

Ипотека, первичная продажа.

40,6 м² — общая площадь | 12,4 м² — кухня | 5 этаж из 8

19 м² — жилая | 1 комната

### Комментарий продавца

Продается однокомнатная квартира в ЖК GRAND VIEW площадью 40.61 м² (жилая площадь – 18.95 м²). Квартира расположена по адресу Петровский пр., дом 26. Литера Ж рядом с метро Крестовский остров. Расстояние до метро 10 Мин.лешком. Корпус сдается в 2023. Площадь кухни 12.42 м². Площадь прихожей 4.51 м². Высота потолка 3 м. Без отделки.

**ШИШИМСКАЯ ГОРКА**  
МИКРОРАЙОН

9 690 000 ₽

2-к квартира 144 м², 2 этаж

О застройщика и проектных декларациях



<https://spbrealty.ru/buildings/grand-view/flats/flat/832485>

← → ↻ spbrealty.ru/buildings/grand-view/flats/flat/832485 ☆ E

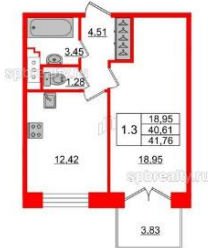
Главная / Новостройки / GRAND VIEW

## 1 комн. кв. 40.61 м²

GRAND VIEW, Жилой дом  
Срок сдачи — III кв. 2023 г.

Сравнить Распечатать Отправить по почте

Планировка На этаже На карте



40,61 м²  
Общая площадь

18,95 м²  
Площадь комнат

12,42 м²  
Площадь кухни

3 м  
Высота потолка

5 из 8  
Этаж

запросить цену


Ваш телефон

Жду звонка



Выбрать удобное время


Отделка — Нет

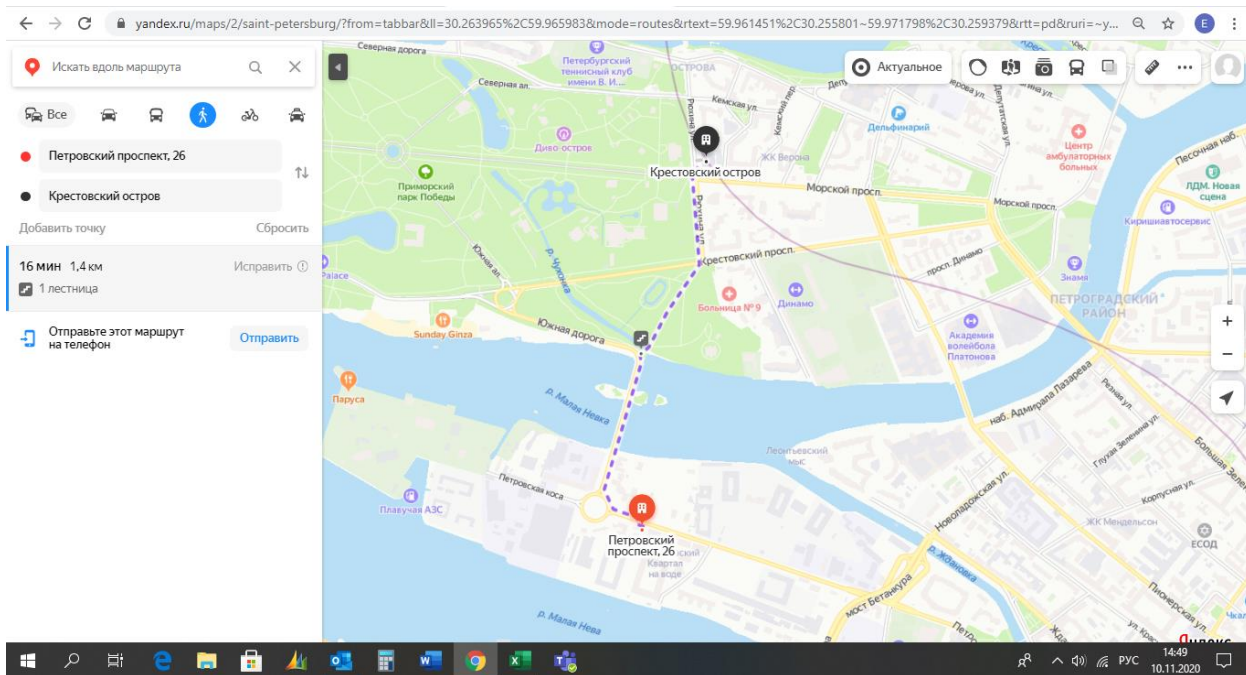
Сейчас эту планировку



← → ↻ spbrealty.ru/buildings/grand-view/flats/flat/832485 🔍 ☆ E

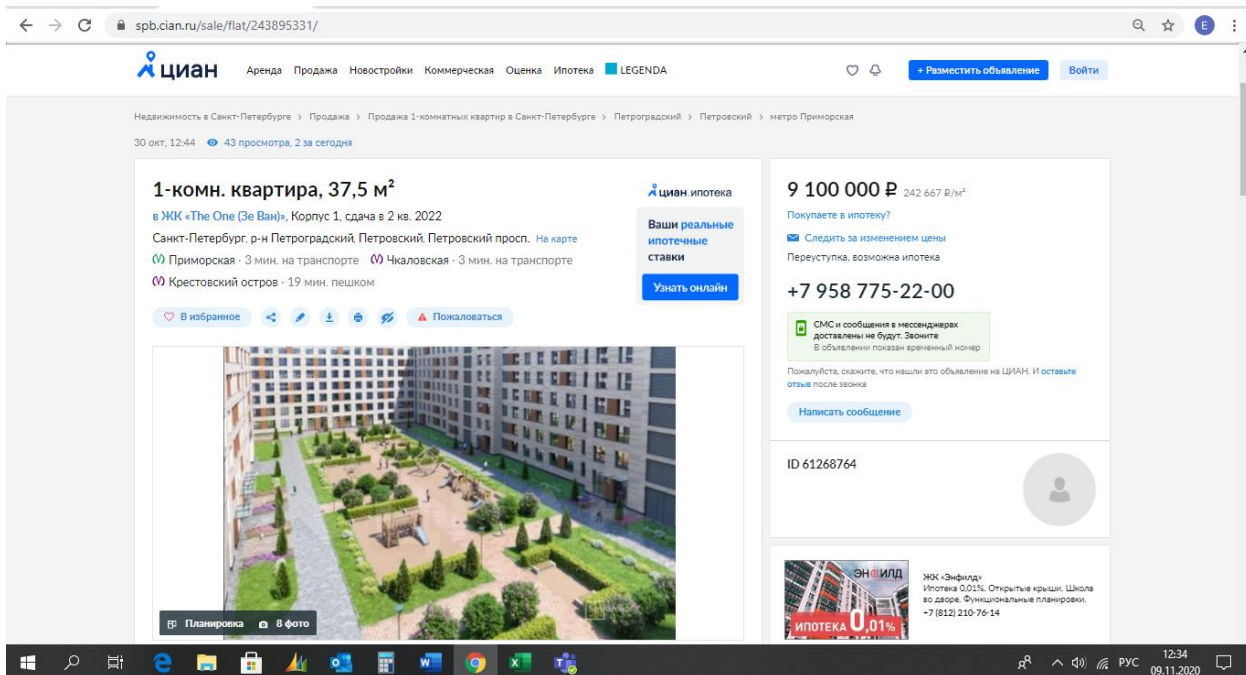



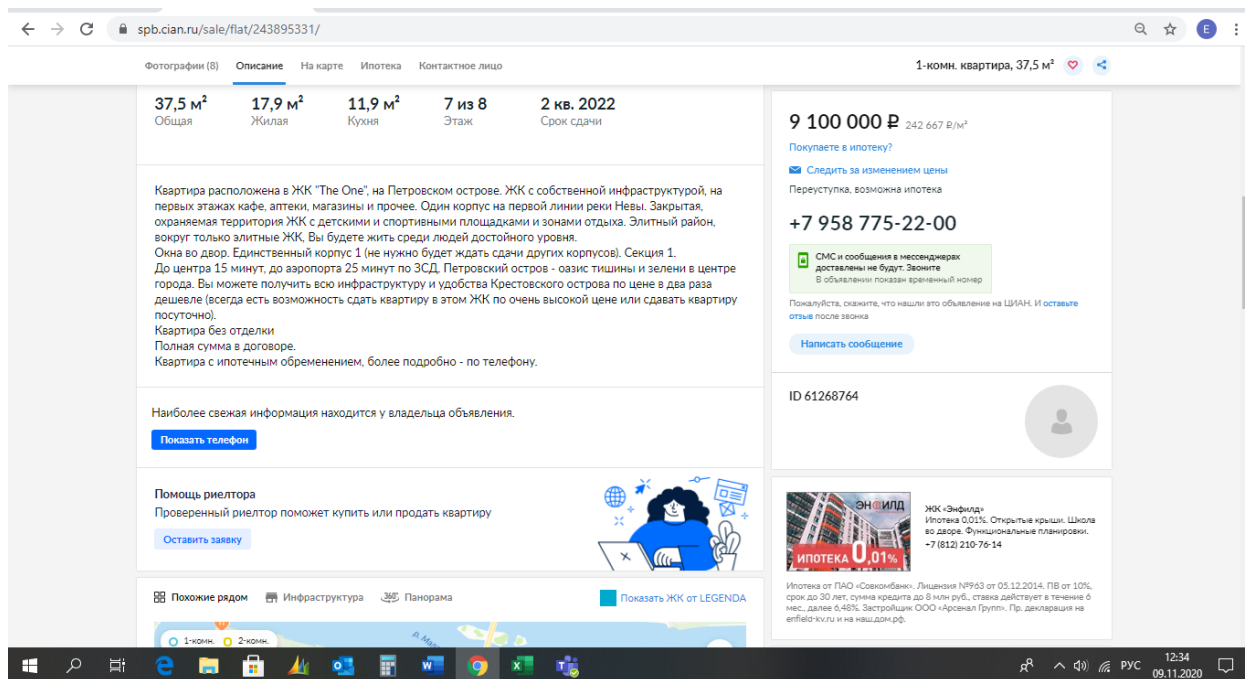




## Аналог №2

<https://spb.cian.ru/sale/flat/243895331/>





1-комн. квартира, 37,5 м²

37,5 м² Общая  
17,9 м² Жилая  
11,9 м² Кухня  
7 из 8 Этаж  
2 кв. 2022 Срок сдачи

Квартира расположена в ЖК "The One", на Петровском острове. ЖК с собственной инфраструктурой, на первых этажах кафе, аптеки, магазины и прочее. Один корпус на первой линии реки Невы. Закрытая, охраняемая территория ЖК с детскими и спортивными площадками и зонами отдыха. Элитный район, вокруг только элитные ЖК. Вы будете жить среди людей достойного уровня. Окна во двор. Единственный корпус 1 (не нужно будет ждать сдачи других корпусов). Секция 1. До центра 15 минут, до аэропорта 25 минут по ЗСД. Петровский остров - оазис тишины и зелени в центре города. Вы можете получить всю инфраструктуру и удобства Крестовского острова по цене в два раза дешевле (всегда есть возможность сдать квартиру в этом ЖК по очень высокой цене или сдавать квартиру посуточно). Квартира без отделки. Полная сумма в договоре. Квартира с ипотечным обременением, более подробно - по телефону.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

Помощь риелтора  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
[Оставить заявку](#)

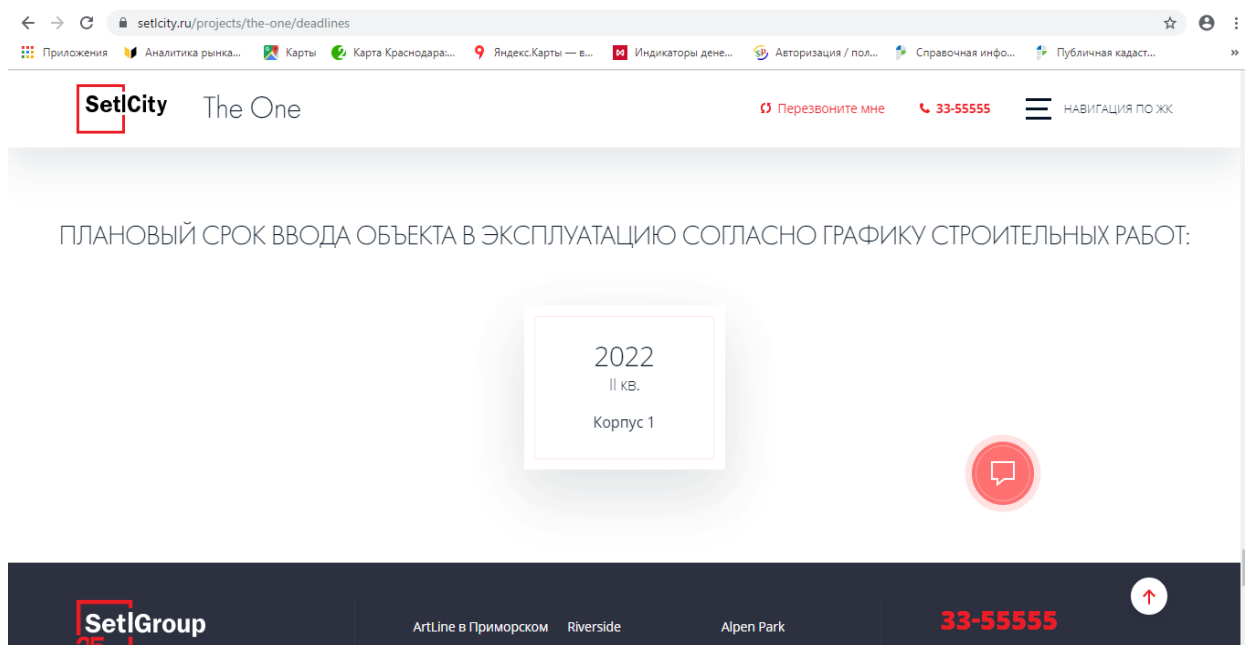
Пожокие рядом Инфраструктура Панорама [Показать ЖК от LEGENDA](#)

9 100 000 ₽ 242 667 В/м²  
Покупаете в ипотеку?  
[Следите за изменением цены](#)  
Переуступка, возможна ипотека  
**+7 958 775-22-00**  
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

ID 61268764

ЖК «Энфилд»  
Ипотека 0,01% Открытые крыши. Школа во дворе. Функциональные планировки. +7 (812) 210-76-14  
Ипотека от ПАО «Сбербанк». Лицензия №963 от 05.12.2014. ПИ от 10%, срок до 30 лет, сумма кредита до 8 млн руб., ставка действует в течение 6 мес., далее 6,48%. Застройщик: ООО «Арсенал Групп». Пр. декларация на enfild.ru и на nvdodom.ru.

<https://www.setlcity.ru/projects/the-one>



SetlCity The One

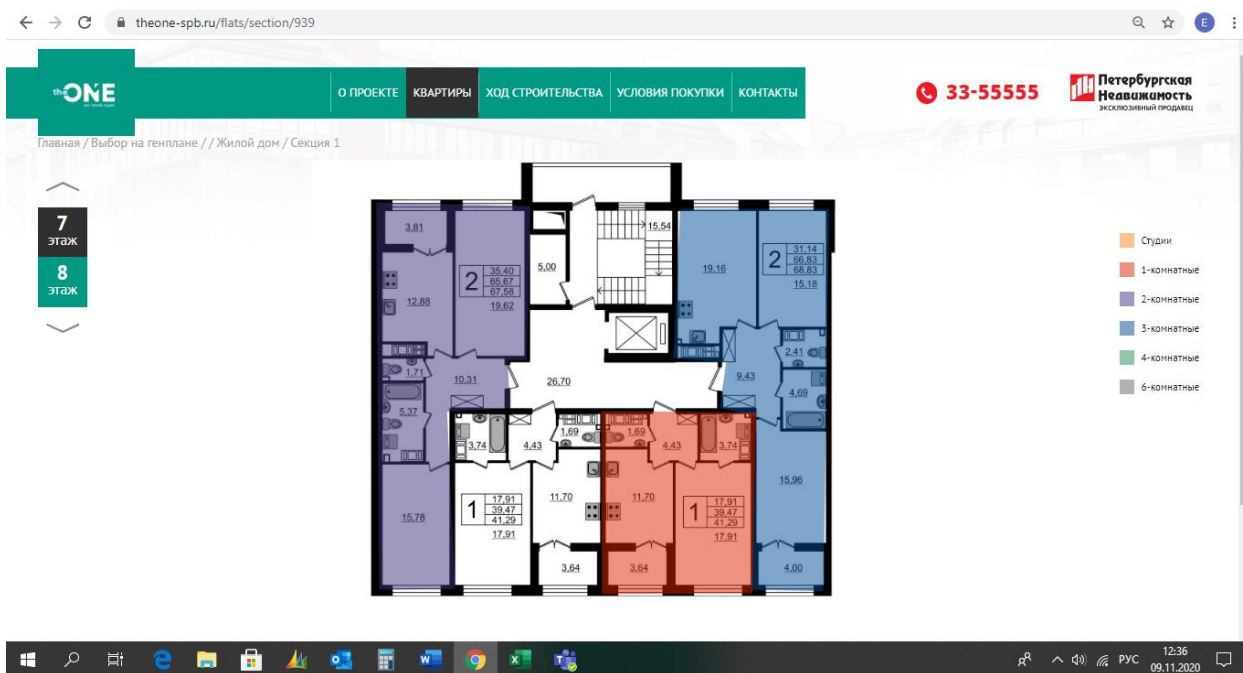
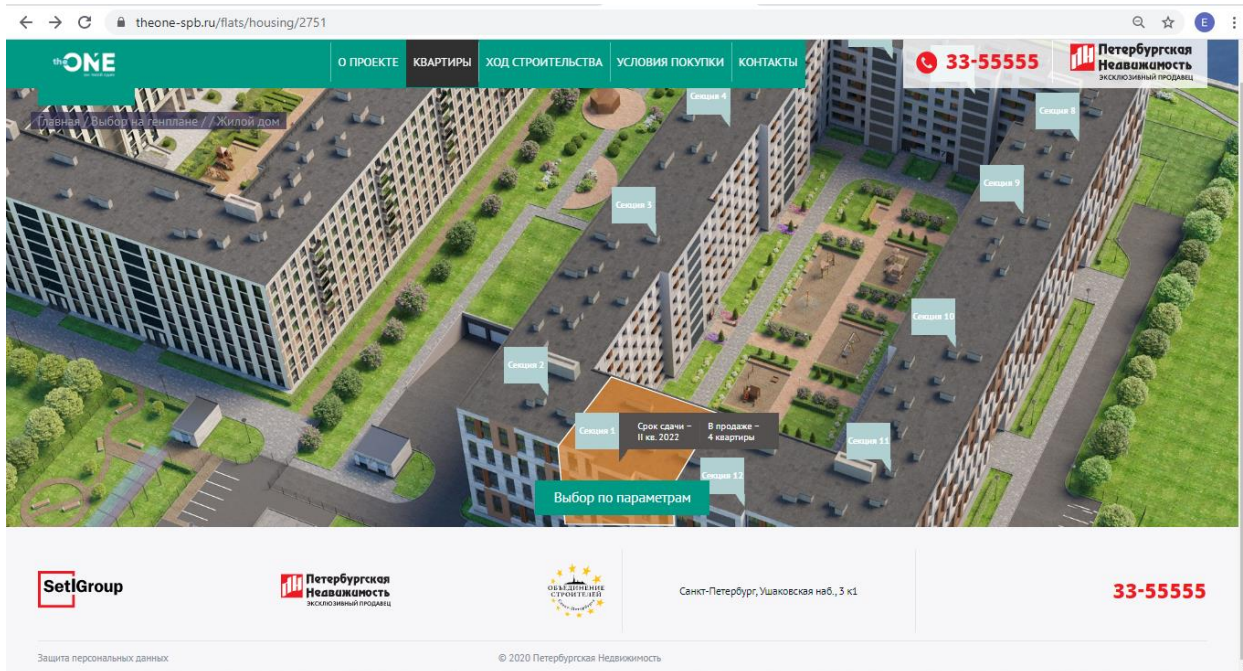
Перезвоните мне 33-55555 НАВИГАЦИЯ ПО ЖК

ПЛАНОВЫЙ СРОК ВВОДА ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ СОГЛАСНО ГРАФИКУ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ:

2022  
II кв.  
Корпус 1

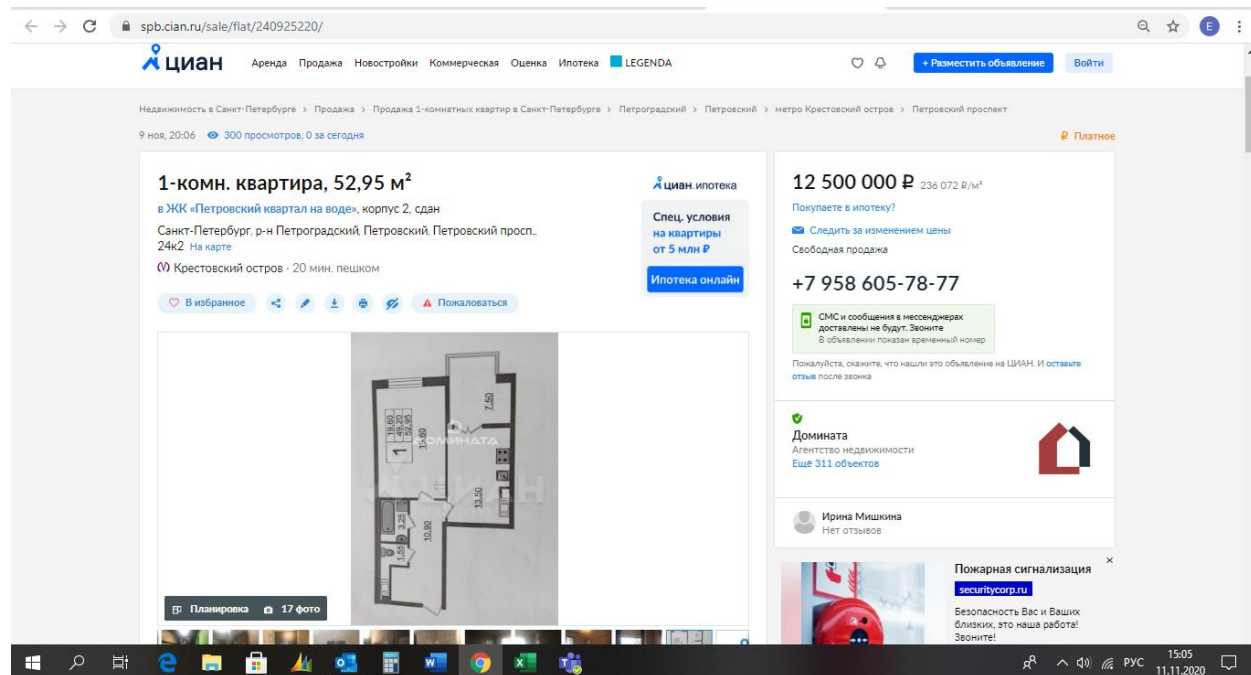
SetlGroup 25 ArtLine в Приморском Riverside Alpen Park 33-55555



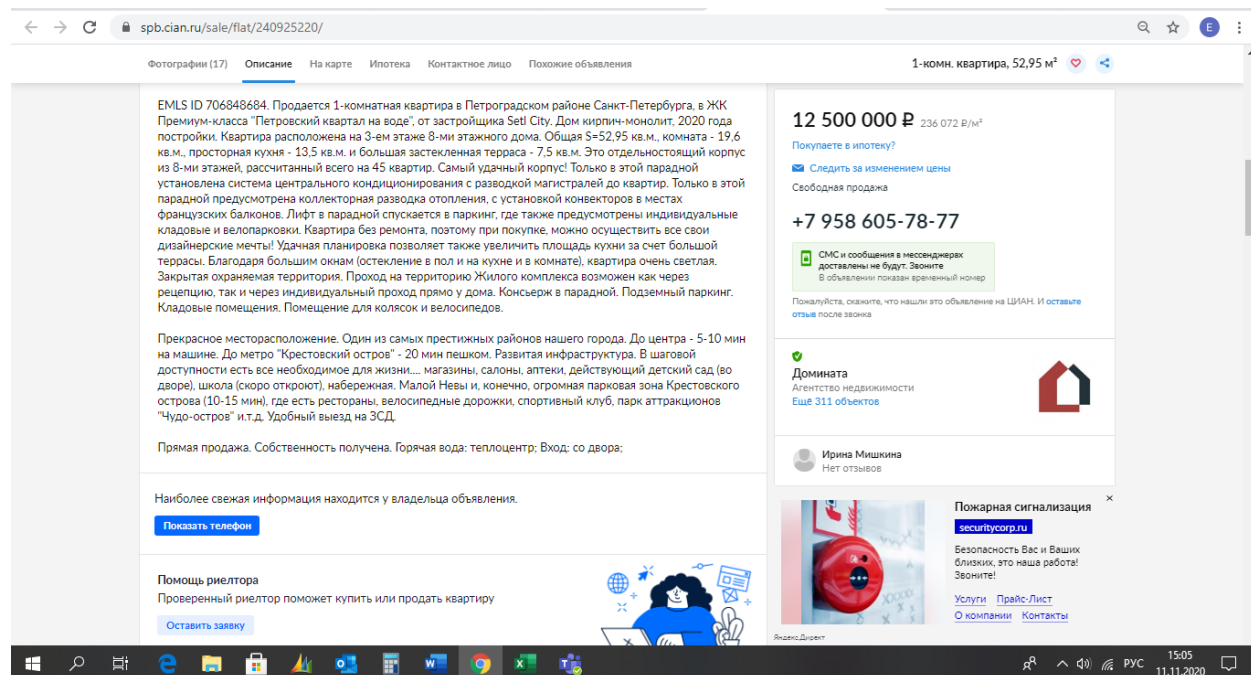


## Аналог №3

<https://spb.cian.ru/sale/flat/240925220/>



The screenshot shows the CИАН website interface. The main listing is for a 1-bedroom apartment (1-комн. квартира) with an area of 52.95 m², located in the "Петровский квартал на воде" complex. The price is 12,500,000 RUB. The listing includes a floor plan image and various navigation options. On the right side, there are additional services offered, such as mortgage options and a fire alarm system advertisement.



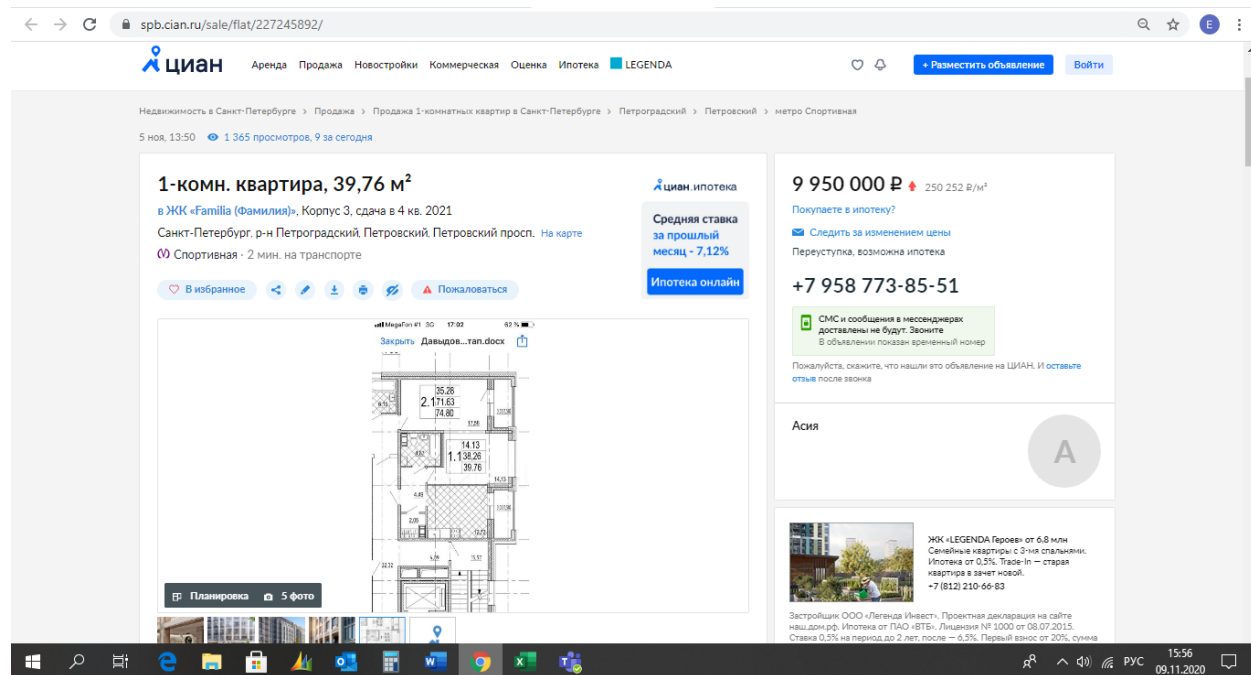
This screenshot shows the detailed description of the 1-bedroom apartment listing. The text describes the apartment's location, features, and the surrounding area. It mentions that the apartment is in a modern building with a central heating system and a parking lot. The description also includes information about the apartment's condition and the seller's details.





## Аналог №4

<https://spb.cian.ru/sale/flat/227245892/>



**1-комн. квартира, 39,76 м²**  
в ЖК «Familla (Фамилия)», Корпус 3, сдача в 4 кв. 2021  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп. На карте  
Спортивная - 2 мин. на транспорте

**9 950 000 ₽** 250 252 ₽/м²  
Покупаете в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Переуступка, возможна ипотека  
**+7 958 773-85-51**

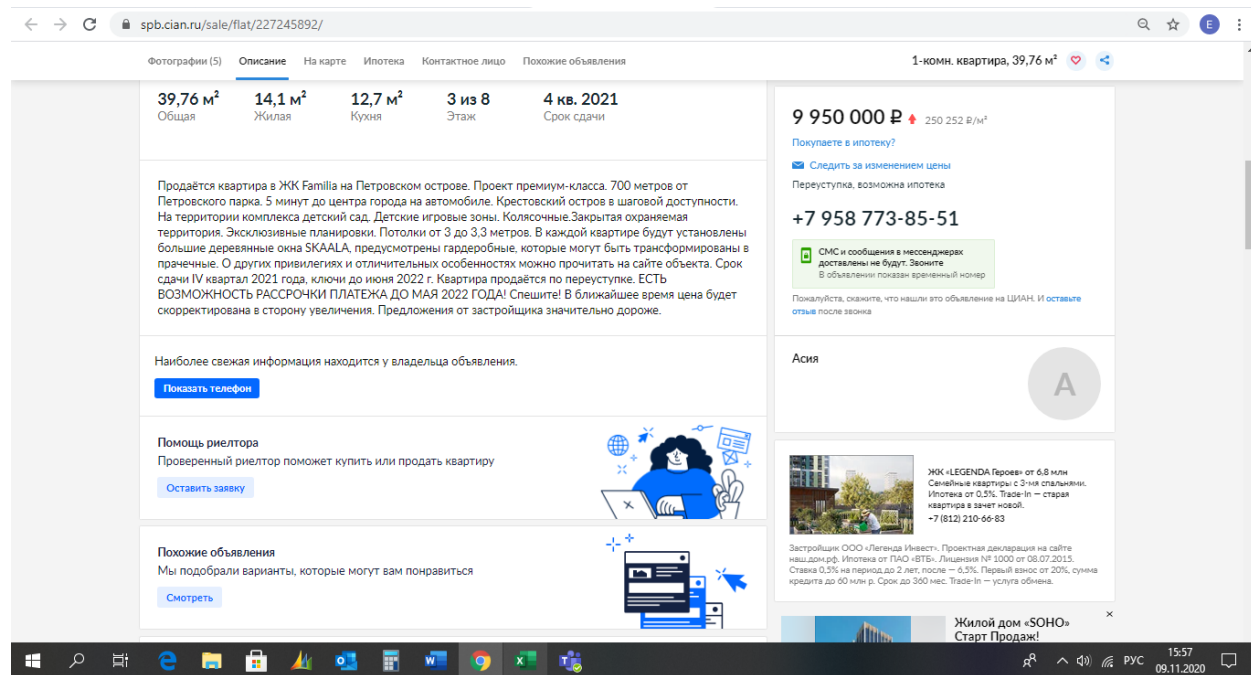
Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%  
Ипотека онлайн

Планировка: 5 фото

Асия

ЖК «LEGENDA Героев» от 6,8 млн  
Семейные квартиры с 3-мя спальнями.  
Ипотека от 0,5%. Trade-In - старая квартира в зачет новой.  
+7 (812) 210-66-83

Застройщик: ООО «Легенда Инвест». Проектная декларация на сайте застройщика. Ипотека от ПАО «ВТБ». Лицензия № 1000 от 08.07.2015. Ставка 0,5% на период до 2 лет, после - 6,5%. Первый взнос от 20%, сумма кредита до 60 млн р. Срок до 360 мес. Trade-In - услуга обмена.



Фотографии (5) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

**1-комн. квартира, 39,76 м²**

39,76 м² Общая  
14,1 м² Жилая  
12,7 м² Кухня  
3 из 8 Этаж  
4 кв. 2021 Срок сдачи

Продается квартира в ЖК Familla на Петровском острове. Проект премиум-класса. 700 метров от Петровского парка. 5 минут до центра города на автомобиле. Крестовский остров в шаговой доступности. На территории комплекса детский сад, Детские игровые зоны. Колясочные. Закрытая охраняемая территория. Эксклюзивные планировки. Потолки от 3 до 3,3 метров. В каждой квартире будут установлены большие деревянные окна SKAALA, предусмотрены гардеробные, которые могут быть трансформированы в прачечные. О других привилегиях и отличительных особенностях можно прочитать на сайте объекта. Срок сдачи IV квартал 2021 года, ключи до июня 2022 г. Квартира продается по переуступке. ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ РАССРОЧКИ ПЛАТЕЖА ДО МАЯ 2022 ГОДА! Спешите! В ближайшее время цена будет скорректирована в сторону увеличения. Предложения от застройщика значительно дороже.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

Помощь риелтора  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
[Оставить заявку](#)

Похожие объявления  
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться  
[Смотреть](#)

Асия

ЖК «LEGENDA Героев» от 6,8 млн  
Семейные квартиры с 3-мя спальнями.  
Ипотека от 0,5%. Trade-In - старая квартира в зачет новой.  
+7 (812) 210-66-83

Застройщик: ООО «Легенда Инвест». Проектная декларация на сайте застройщика. Ипотека от ПАО «ВТБ». Лицензия № 1000 от 08.07.2015. Ставка 0,5% на период до 2 лет, после - 6,5%. Первый взнос от 20%, сумма кредита до 60 млн р. Срок до 360 мес. Trade-In - услуга обмена.

Жилой дом «СОНО»  
Старт Продаж!



← → ↻ familia.spb.ru ☆ E

**О проекте** Квартиры Галерея Архитектура и привилегии Петровский остров Контакты  
Онлайн-трансляция Рассрочка Панорама

WhatsApp +7 (812) 501-11-73

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ПРОЕКТА**

Выбрать квартиру

**ОСОБЕННАЯ АТМОСФЕРА МЕСТА**

FAMILIA – камерный проект премиум-класса, где комфортно и безопасно жить.

Он расположится на Петровском острове, в окружении зелени и воды, всего в 700 метрах от Петровского парка.

Близость к Крестовскому острову и историческому сердцу города вместе с низкой интенсивностью автомобильного трафика делают Петровский идеальным местом для тех, кто может себе позволить уединение в центре Петербурга.

Узнать стоимость квартир на Петровском острове

Мы используем файлы cookies для улучшения работы нашего сайта. Продолжая использование сайта, вы соглашаетесь с нашей Политикой конфиденциальности.

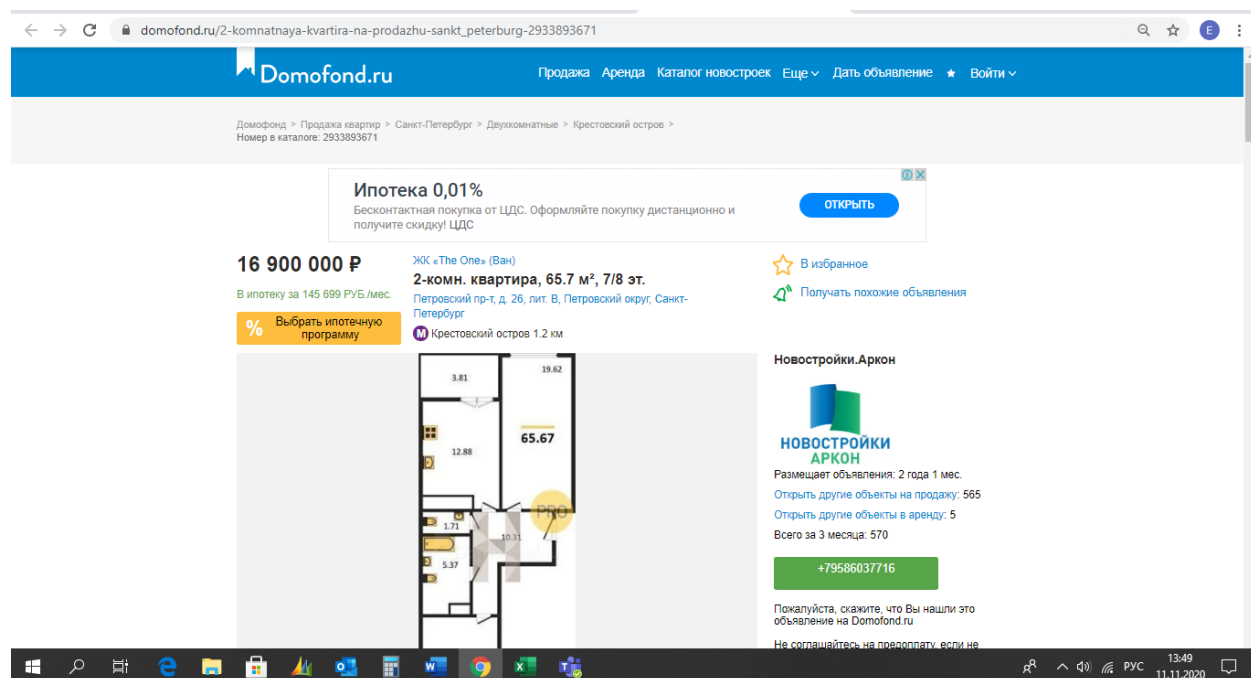
Согласен(а)

16:26 06.11.2020

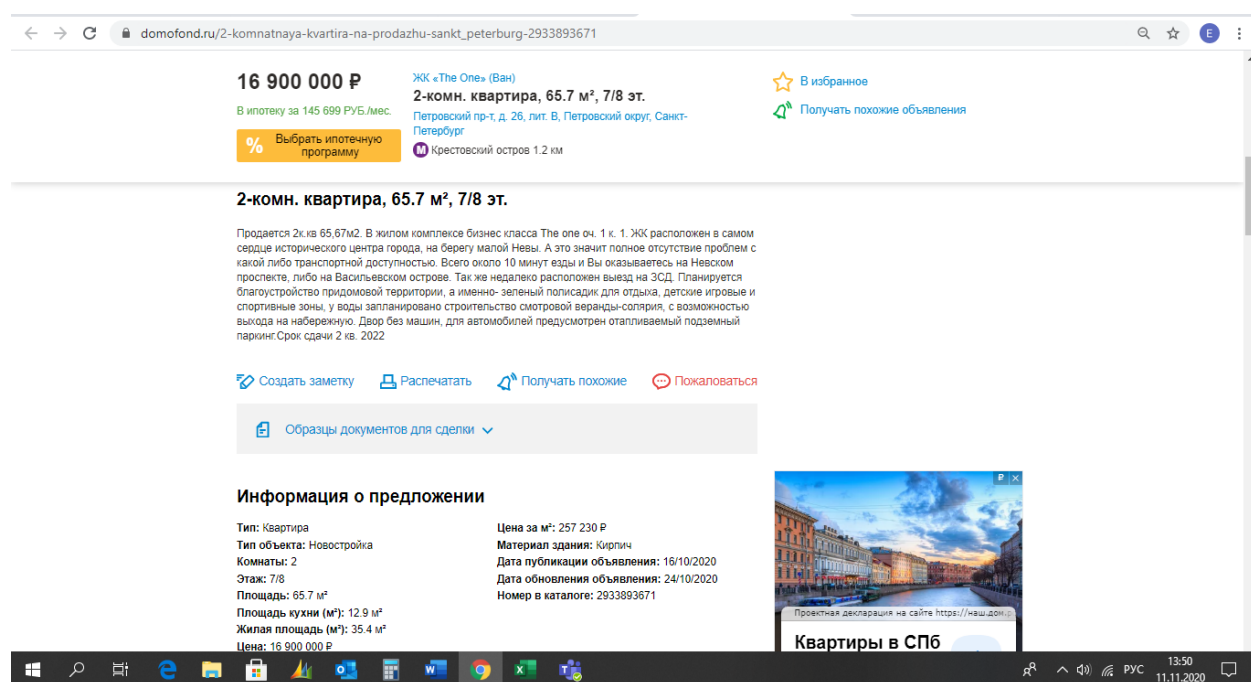
## Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости 2-комнатных квартир в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

[https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt\\_peterburg-2933893671](https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt_peterburg-2933893671)



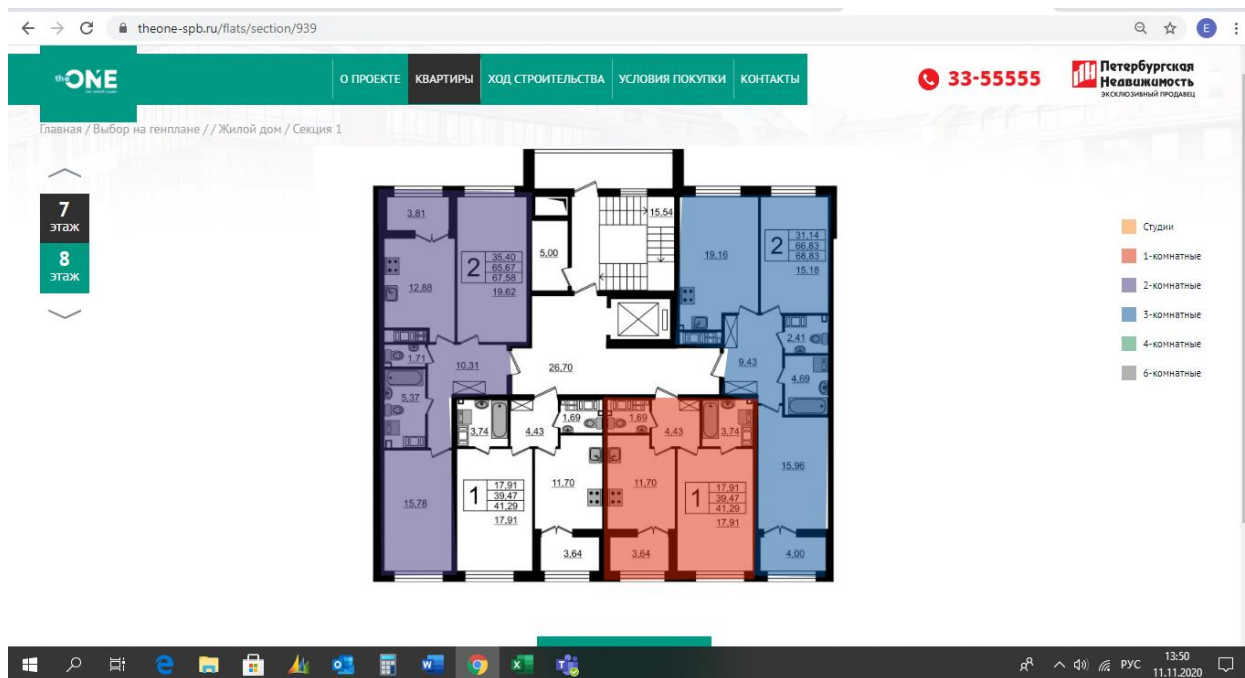
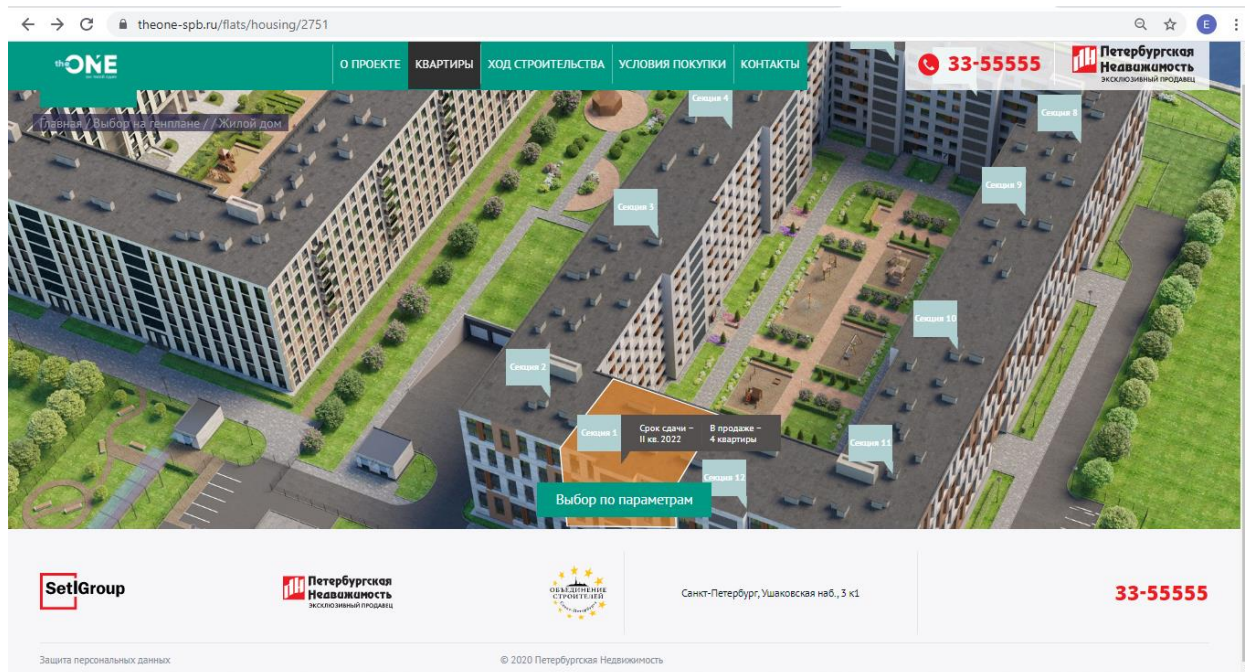
The screenshot shows the Domofond.ru website interface. At the top, there's a navigation bar with links for 'Продажа', 'Аренда', 'Каталог новостроек', and a search bar. Below the navigation bar, the main content area displays a listing for a 2-bedroom apartment (2-комн. квартира) with an area of 65.7 m², located on the 7/8 floor of a building at Petrovskiy pr-t, d. 26, lit. B, Petrovskiy district, Saint-Petersburg. The price is listed as 16,900,000 RUB. A mortgage calculator shows a monthly payment of 145,699 RUB. The listing includes a floor plan diagram and a 'В избранное' (Add to favorites) button. On the right side, there's a section for 'Новостройки. Аркон' (New developments. Arkon) with a contact number +79586037716.



This screenshot shows the detailed information page for the same 2-bedroom apartment listing. The price remains at 16,900,000 RUB. The description provides more details about the location and amenities, mentioning the proximity to the Neva River and the historical center of the city. It also mentions the presence of a parking lot and a swimming pool. The 'Информация о предложении' (Information about the offer) section lists the type of object as 'Новостройка' (New development), the number of rooms as 2, and the floor as 7/8. It also provides the area of the apartment (65.7 m²), the kitchen area (12.9 m²), and the living area (35.4 m²). The price per square meter is listed as 257,230 RUB. The listing includes a photo of the building and a link to the project declaration.




<https://theone-spb.ru/flats/housing/2751>



## Аналог №2

[http://www.krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv10\\_88](http://www.krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv10_88)



О проекте ▾ Архитектура Подбор квартир

КАМЕННЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ  
**КРЕСТОВСКИЙ**  
DE LUXE

Инфраструктура ▾ Фотогалерея Контакты

+7 (812) 240-00-07

Ипотека

### КВАРТИРА № 327

Корпус 10

Этаж 4

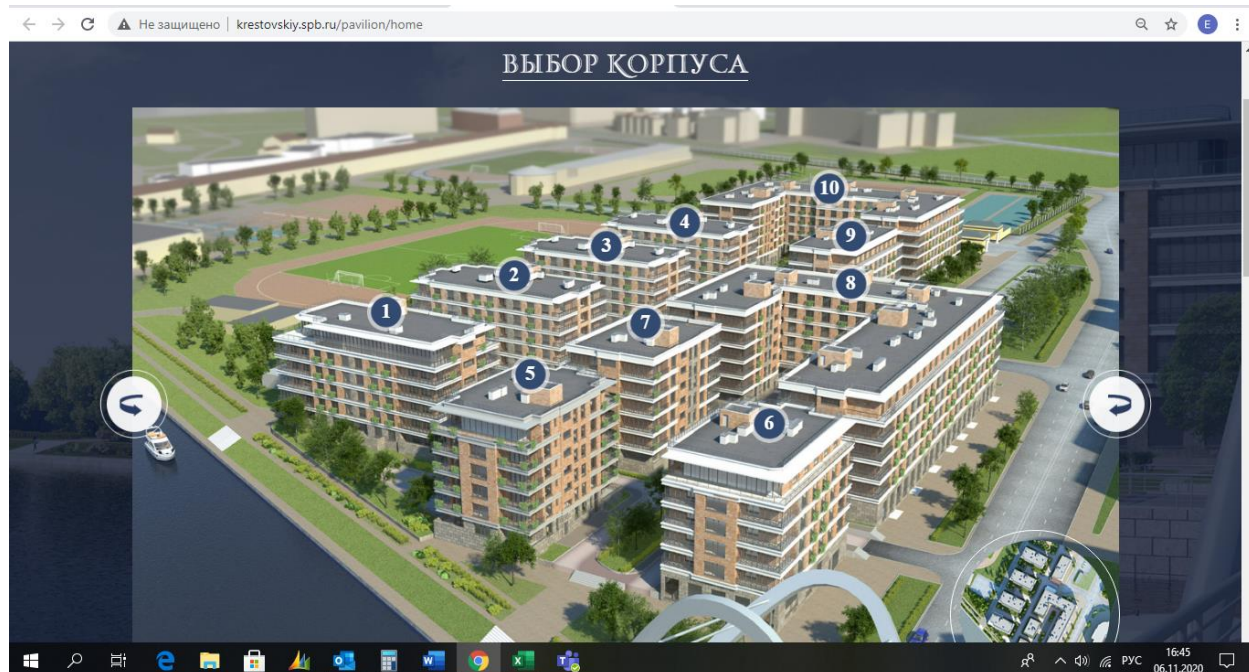
№ квартиры 327

Метраж 93.9

Цена 28 170 000 р.

План без мебели

2.61 20.68 5.60 (2.80) 15.13 20.70 2.46 7.46 21.53



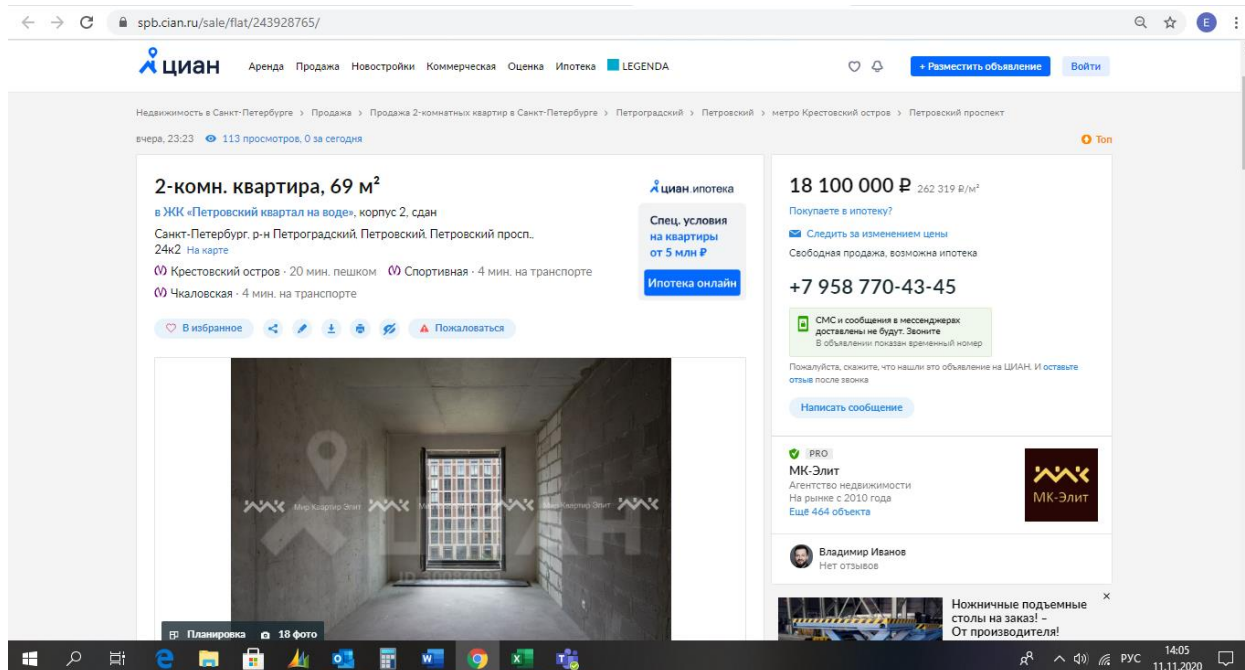
### ВЫБОР КОРПУСА

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



## Аналог №3

<https://spb.cian.ru/sale/flat/243928765/>



спб.cian.ru/sale/flat/243928765/

**циан** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека LEGENDA

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Петроградский > Петровский > метро Крестовский остров > Петровский проспект

вчера, 23:23 113 просмотров, 0 за сегодня

**2-комн. квартира, 69 м²**  
в ЖК «Петровский квартал на воде», корпус 2, сдан  
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 24к2 На карте

Крестовский остров - 20 мин. пешком Спортивная - 4 мин. на транспорте  
Чкаловская - 4 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться

**18 100 000 Р** 262 319 Р/м²  
Покупаете в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 958 770-43-45**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

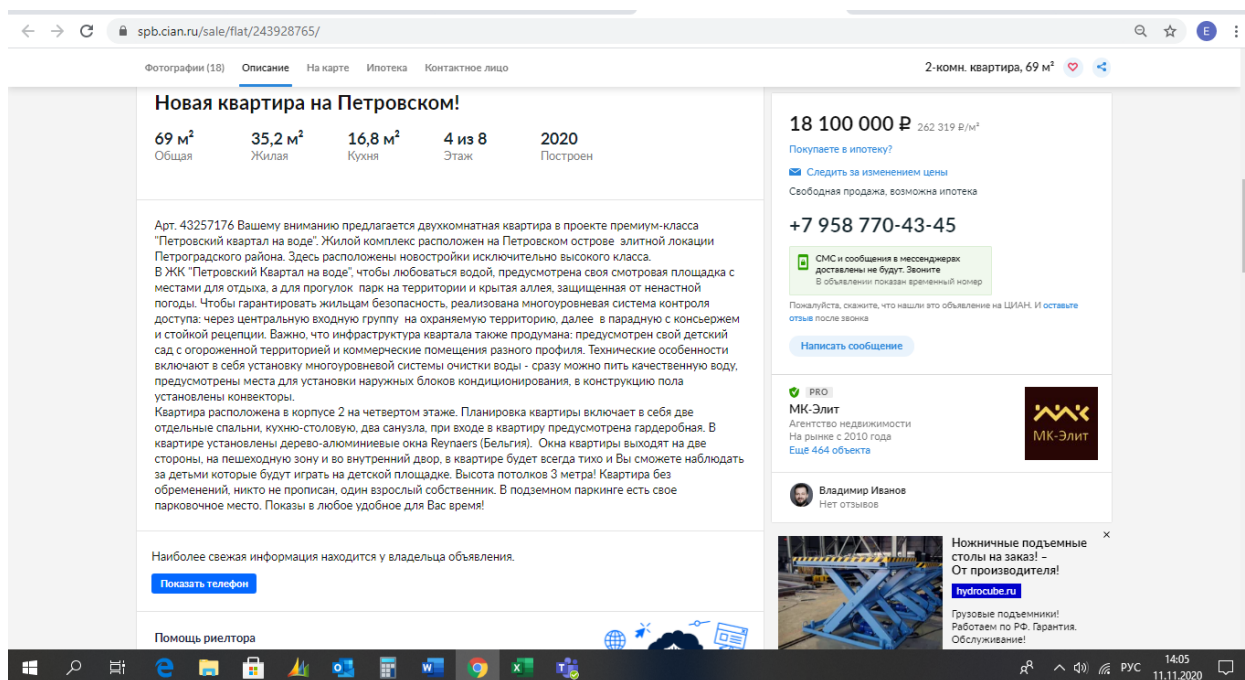
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO  
**МК-Элит**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Еще 464 объекта

Владимир Иванов  
Нет отзывов

Ножничные подъемные столы на заказ! - От производителя!



спб.cian.ru/sale/flat/243928765/

Фотографии (18) Описание На карте Ипотека Контактное лицо

**Новая квартира на Петровском!**

**69 м²** Общая  
**35,2 м²** Жилая  
**16,8 м²** Кухня  
**4 из 8** Этаж  
**2020** Построен

Арт. 43257176 Вашему вниманию предлагается двухкомнатная квартира в проекте премиум-класса "Петровский квартал на воде". Жилой комплекс расположен на Петровском острове элитной локации Петроградского района. Здесь расположены новостройки исключительно высокого класса.  
В ЖК "Петровский Квартал на воде", чтобы любоваться водой, предусмотрена своя смотровая площадка с местами для отдыха, а для прогулок парк на территории и крытая аллея, защищенная от ненастной погоды. Чтобы гарантировать жильцам безопасность, реализована многоуровневая система контроля доступа: через центральную входную группу на охраняемую территорию, далее в парадную с консьержем и стойкой рецепции. Важно, что инфраструктура квартала также продумана: предусмотрен свой детский сад с огороженной территорией и коммерческие помещения разного профиля. Технические особенности включают в себя установку многоуровневой системы очистки воды - сразу можно пить качественную воду, предусмотрены места для установки наружных блоков кондиционирования, в конструкцию пола установлены конвекторы.  
Квартира расположена в корпусе 2 на четвертом этаже. Планировка квартиры включает в себя две отдельные спальни, кухню-столовую, два санузла, при входе в квартиру предусмотрена гардеробная. В квартире установлены дерево-алюминиевые окна Reuphaegs (Бельгия). Окна квартиры выходят на две стороны, на пешеходную зону и во внутренний двор, в квартире будет всегда тихо и Вы сможете наблюдать за детьми которые будут играть на детской площадке. Высота потолков 3 метра! Квартира без обременений, никто не прописан, один взрослый собственник. В подземном паркинге есть свое парковочное место. Показы в любое удобное для Вас время!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора

**18 100 000 Р** 262 319 Р/м²  
Покупаете в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 958 770-43-45**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO  
**МК-Элит**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Еще 464 объекта

Владимир Иванов  
Нет отзывов

Ножничные подъемные столы на заказ! - От производителя!  
Грузовые подъемники! Работаем по РФ. Гарантия. Обслуживание!



спб.cian.ru/sale/flat/243928765/

Фотографии (18) Описание На карте Ипотека Контактное лицо 2-комн. квартира, 69 м²

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
[Оставить заявку](#)

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	18.7-16.5 м²
Высота потолков	3 м
Санузел	2 раздельных
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	На улицу

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

18 100 000 ₽ 262 319 ₽/м²  
Покупаете в ипотеку?  
[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 958 770-43-45

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан фрагмент номера  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

РКО  
**МК-Элит**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
[Еще 464 объекта](#)

Владимир Иванов  
Нет отзывов

Ножничные подъемные столы на заказ! - От производителя!  
[hydrocube.ru](#)  
Грузовые подъемники! Работаем по РФ. Гарантия. Обслуживание!

<https://www.setlcity.ru/projects/petrovskii-kvartal>

setlcity.ru/projects/petrovskii-kvartal/description

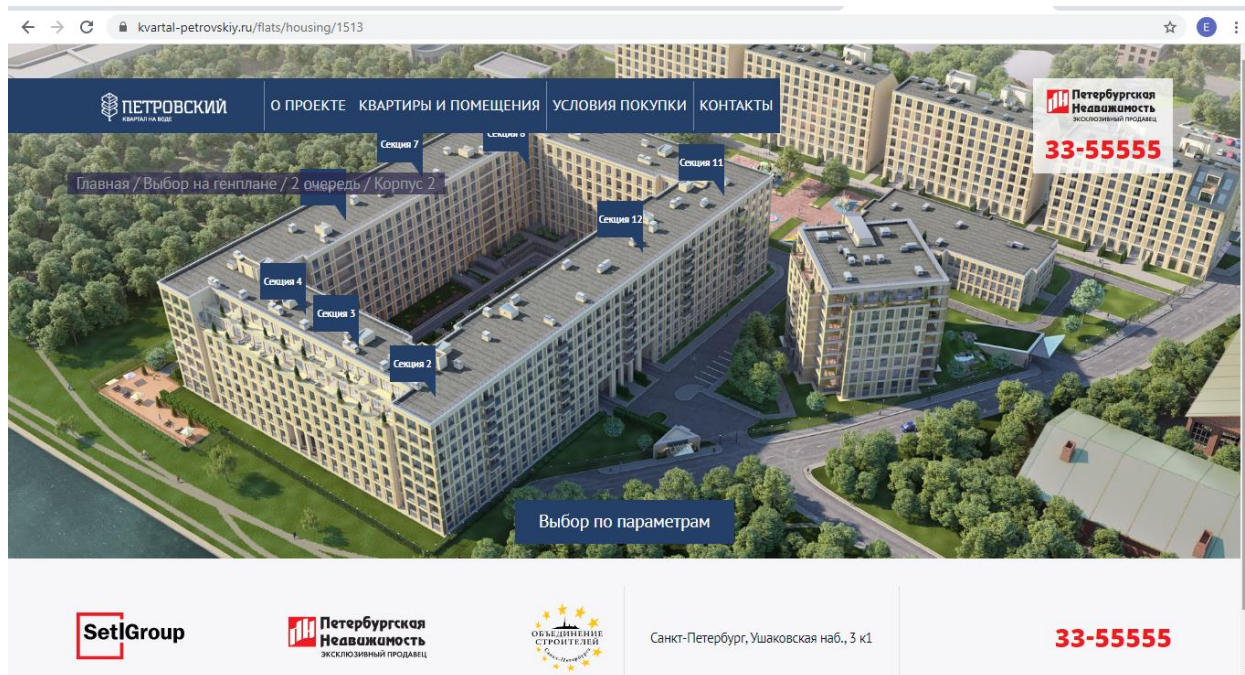
**SetlGroup** Петровский Квартал на воде

Перезвоните мне 33-55555 НАВИГАЦИЯ ПО ЖК

**ОПИСАНИЕ**

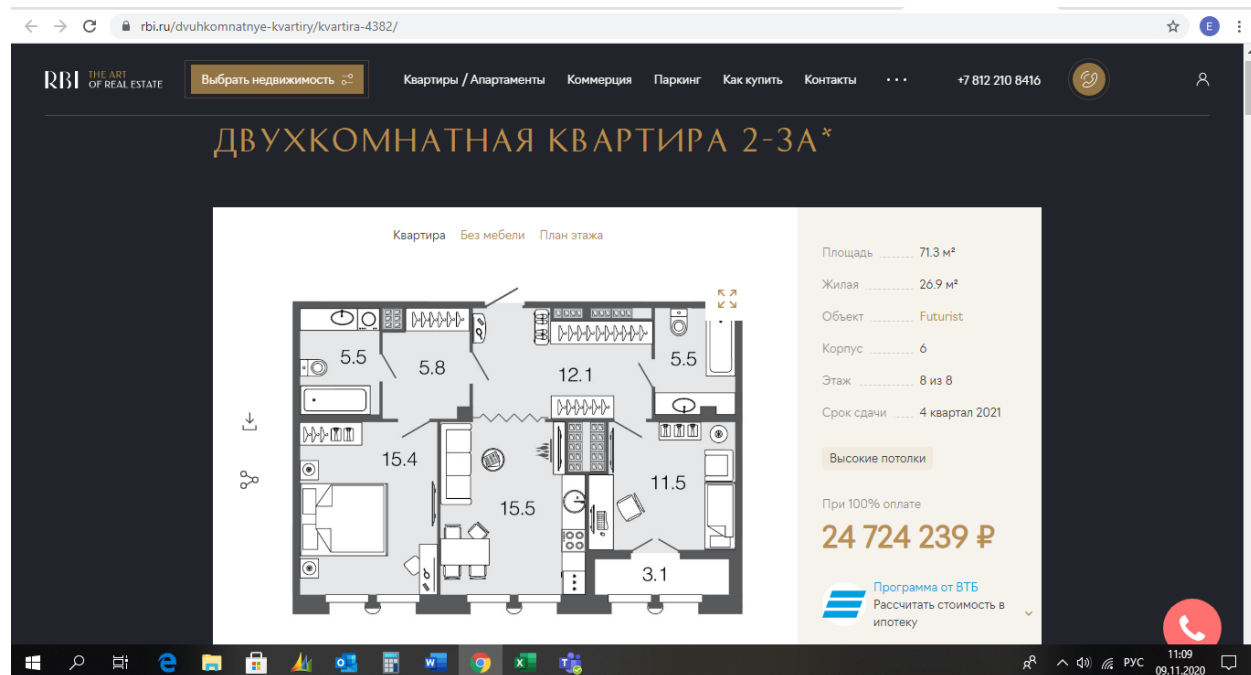
Жилой комплекс премиум-класса «Петровский Квартал на воде» расположен на Петровском острове. Это особое место в Петербурге: вода – здесь главная стихия. Жизнь здесь течет в совсем ином ритме – спокойно и размеренно. Квартал построен.

<https://kvartal-petrovskiy.ru/flats/queue/26>



## Аналог №4

<https://www.rbi.ru/dvuhkomnatnye-kvartiry/kvartira-4382/>

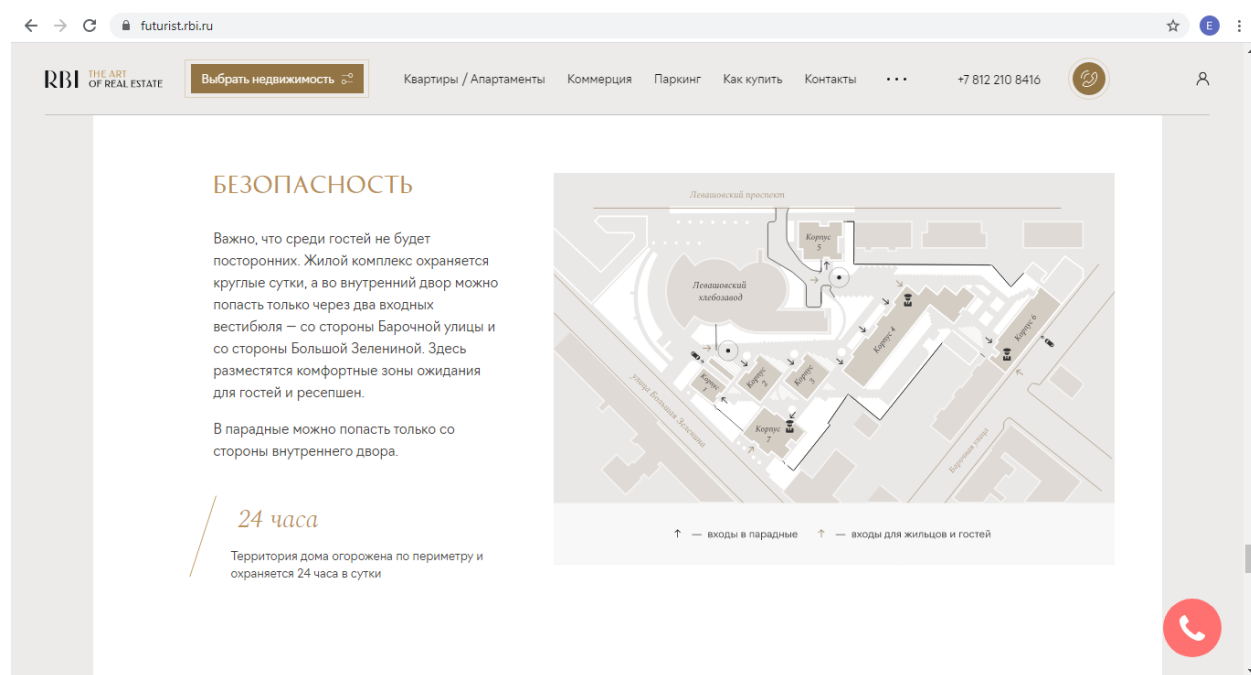


The screenshot shows the website of RBI (The Art of Real Estate) for a two-bedroom apartment. The main heading is "ДВУХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА 2-3А\*". Below it is a floor plan diagram with room numbers: 5.5, 5.8, 12.1, 5.5, 15.4, 15.5, 11.5, and 3.1. To the right of the floor plan is a table of specifications:

Площадь	71.3 м²
Жилая	26.9 м²
Объект	Futurist
Корпус	6
Этаж	8 из 8
Срок сдачи	4 квартал 2021

Below the table, it says "Высокие потолки" and "При 100% оплате 24 724 239 ₽". At the bottom, there is a button "Программа от ВТБ" and a link "Рассчитать стоимость в ипотеку".

<https://futurist.rbi.ru/>



The screenshot shows the website of RBI (The Art of Real Estate) for a security section. The main heading is "БЕЗОПАСНОСТЬ". Below it is a text block:

Важно, что среди гостей не будет посторонних. Жилой комплекс охраняется круглосуточно, а во внутренний двор можно попасть только через два входных вестибюля — со стороны Барочной улицы и со стороны Большой Зелениной. Здесь разместятся комфортные зоны ожидания для гостей и ресепшен.

В парадные можно попасть только со стороны внутреннего двора.

24 часа

Территория дома огорожена по периметру и охраняется 24 часа в сутки

To the right of the text is a map of the complex showing the layout of the buildings and the location of the entrances. The map is labeled "Левашовский хлебозавод" and "Левашовский протест".

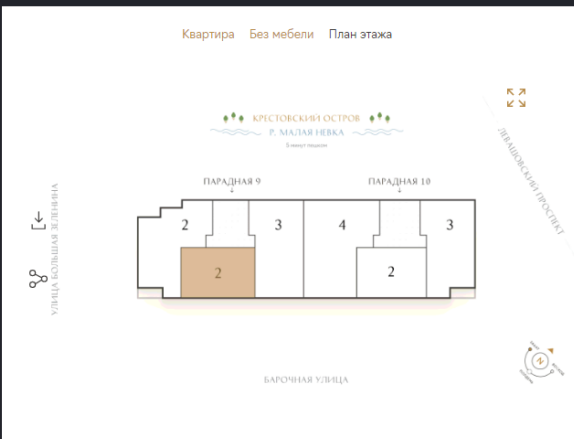


← → ↻ rbi.ru/dvuhkomnatnye-kvartiry/kvartira-4382/ ☆ E

RBI THE ART OF REAL ESTATE **Выбрать недвижимость** Квартыры / Апартаменты Коммерция Паркинг Как купить Контакты +7 812 210 8416

## ДВУХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА 2-3А\*

Квартира Без мебели План этажа



Площадь ..... 71.3 м²  
Жилая ..... 26.9 м²  
Объект ..... Futurist  
Корпус ..... 6  
Этаж ..... 8 из 8  
Срок сдачи ..... 4 квартал 2021

Высокие потолки

При 100% оплате  
**24 724 239 ₽**

Программа от ВТБ  
Рассчитать стоимость в ипотеку

УЛИЦА ВОЛКОВСКОГО  
ПАРАДНАЯ 9 ПАРАДНАЯ 10  
БАРОЧНАЯ УЛИЦА

11:08 09.11.2020

### Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости многокомнатных квартир в рамках сравнительного подхода

#### Аналог №1

[https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt\\_peterburg-2882708412](https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt_peterburg-2882708412)

← → ↻ domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt\_peterburg-2882708412 ☆ E

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще... Дать объявление Войти

Домофонд > Продажа квартир > Санкт-Петербург > Трёхкомнатные > Крестовский остров >  
Номер в каталоге: 2882708412

### Первомайская, 60

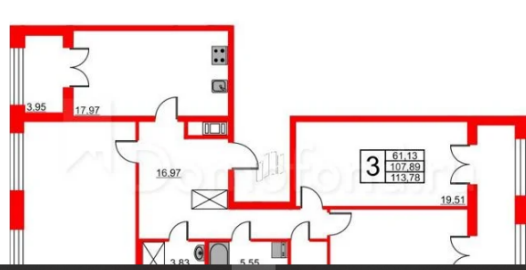
Квартира с кухней-гостиной и одной спальней. PRINZIP

**30 424 980 ₽** ЖК «The One» (Бан) **3-комн. квартира, 107.9 м², 8/9 эт.**  
В ипотеку за 262 302 РУБ./мес. Петровский пр-т, д. 26, лит. В, Петровский округ, Санкт-Петербург  
% **Выбрать ипотечную программу** М Крестовский остров 1.2 км

В избранное  
Получать похожие объявления

Петербургская Недвижимость

**Петербургская Недвижимость**  
Размещает объявления: 8 лет 10 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1368  
Всего за 3 месяца: 1368  
**+78129219407**  
Покалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или риэлтора



10:27 09.11.2020

[←](#)
[→](#)
[↻](#)
[domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-2882708412](#)

30 424 980 Р

В ипотеку за 262 302 Р/Б/мес.

%

Выбрать ипотечную программу

ЖК «The One» (Ван)

3-комн. квартира, 107.9 м², 8/9 эт.

Петровский пр-т, д. 26, лит. В, Петровский округ, Санкт-Петербург

Крестовский остров 1.2 км

★ В избранное

📌 Получить похожие объявления

3-комн. квартира, 107.9 м², 8/9 эт.

Продается трехкомнатная квартира в ЖК The One площадью 107.89 м² (жилая площадь – 61.13 м²). Квартира расположена по адресу Петровский пр., д. 26, лит В рядом с метро Крестовский остров. Расстояние до метро 15 Мин. пешим. Корпус сдаётся в 2022. Площадь кухни 17.97 м². Площадь прихожей 16.97 м². Высота потолка 3 м. Санузел – два санузла. Две комнаты. Чистовая отделка. The ONE – дом премиум-класса на берегу Малой Невы в сердце Петровского острова. Сегодня это одна из самых престижных локаций Петербурга, где сочетаются уединенность острова и близость исторического центра. The ONE: Он такой один.

Исключительное местоположение

- Уединенный Петровский остров
- Центр – 10 мин., ЗСД – 7 мин., мост Бетанкура – 2 мин. на автомобиле
- Яхт-клуб и парки – в шаговой доступности

Архитектурное решение

- Клубный формат проживания
- Только один дом с уникальной архитектурой
- Открытые террасы с остекленным ограждением на последних этажах
- Фасады из натурального камня, терракотовых панелей
- Холлы с авторской отделкой

Приватная территория

- Видовая терраса с выходом на набережную
- Ландшафтный сквер, пешеходная аллея
- Тихий закрытый двор с детскими площадками
- Контроль доступа на территорию, видеонаблюдение

Интеллектуальный формат планировок

- Концепция рационального использования каждого метра
- Выделенные места для гардеробных, кухни-гостиные, спальни с санузлами
- Вариативность организации пространства в зависимости от запросов семьи

Элитный дом «Со-зидатели» от RBI

socidateli.rbi.ru

Перейти

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

10:27

09.11.2020

[←](#)
[→](#)
[↻](#)
[domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-sankt-peterburg-2882708412](#)

30 424 980 Р

В ипотеку за 262 302 Р/Б/мес.

%

Выбрать ипотечную программу

ЖК «The One» (Ван)

3-комн. квартира, 107.9 м², 8/9 эт.

Петровский пр-т, д. 26, лит. В, Петровский округ, Санкт-Петербург

Крестовский остров 1.2 км

★ В избранное

📌 Получить похожие объявления

Информация о предложении

Тип: Квартира

Тип объекта: Новостройка

Комнаты: 3

Этаж: 8/9

Площадь: 107.9 м²

Площадь кухни (м²):

Жилая площадь (м²):

Цена: 30 424 980 Р

Цена за м²: 281 974 Р

Материал здания: Кирпич

Дата публикации объявления: 23/9/2020

Дата обновления объявления: 31/10/2020

Номер в каталоге: 2882708412

Расположение

ЖК «The One» (Ван)

Петровский пр-т, д. 26, лит. В, Петровский округ, Санкт-Петербург

Крестовский остров 1.2 км

Чкаловская 2.1 км

Василеостровская 2.4 км

Старая Деревня 3.0 км

Петроградская 3.2 км

Приморская 1.8 км

Спортивная 2.3 км


Новокрестовская 2.7 км

Старая деревня 3.2 км

Горьковская 3.6 км

● Это предложение

● Похожие предложения



Клубный дом 19/05 - в самом центре!

Екатеринбург

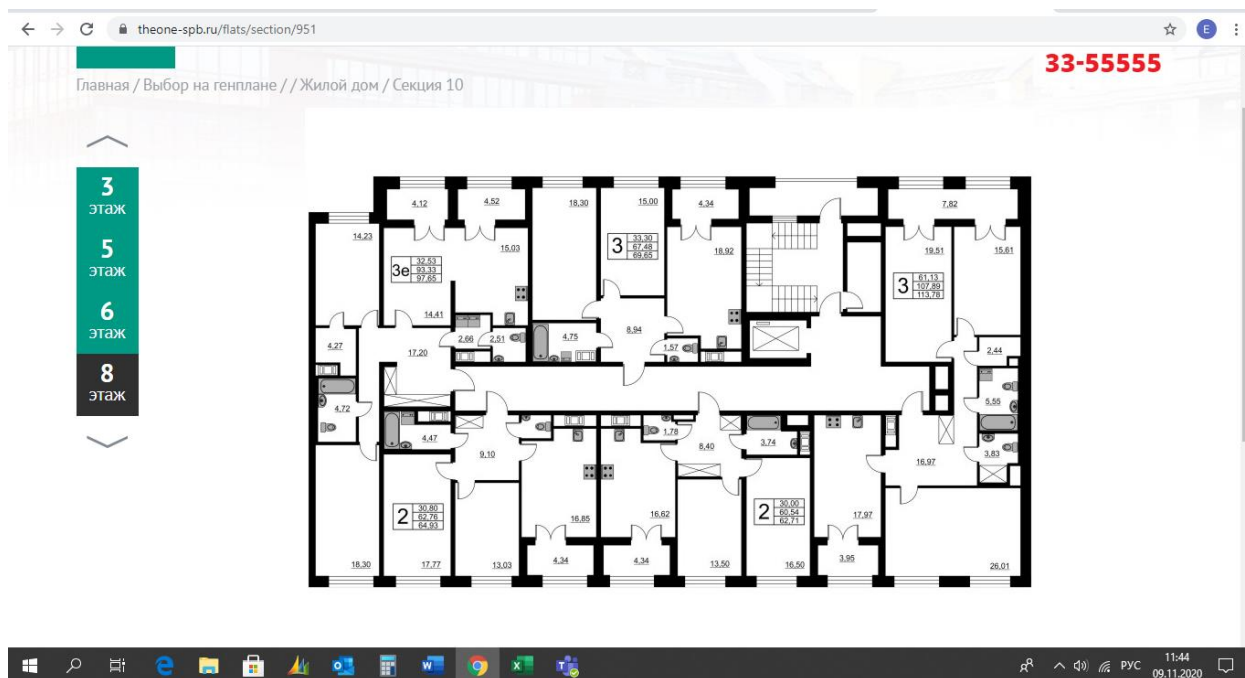
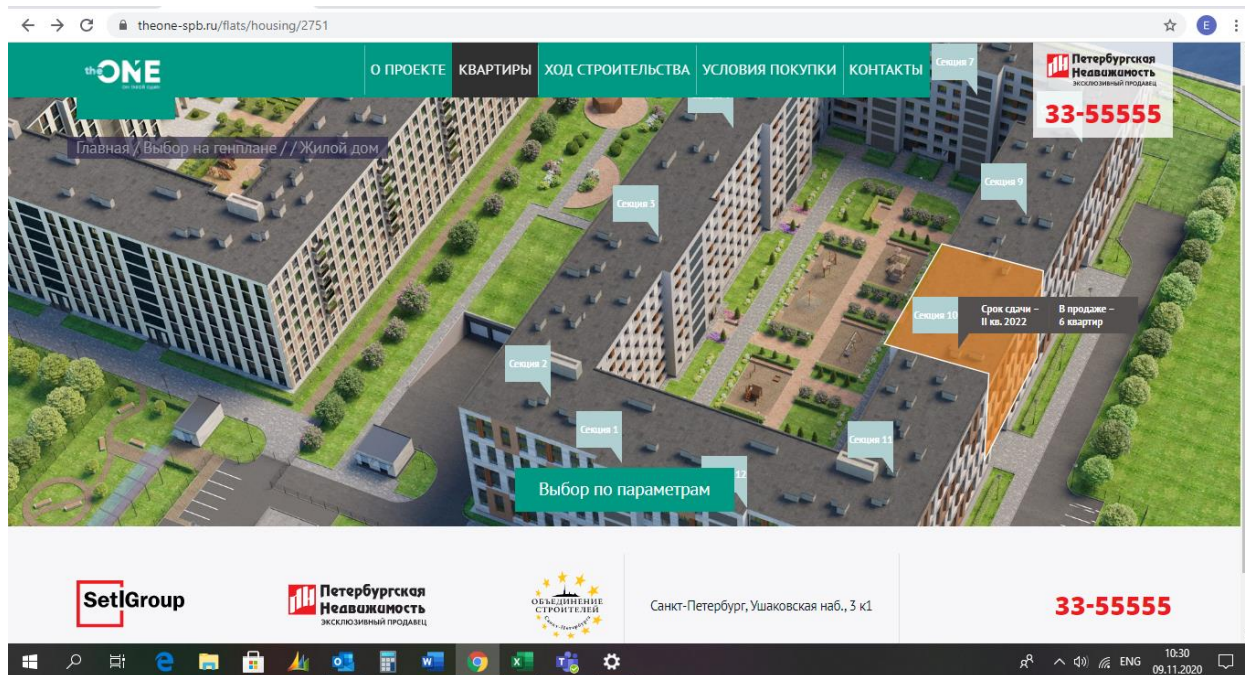
Перейти

10:28

09.11.2020

554

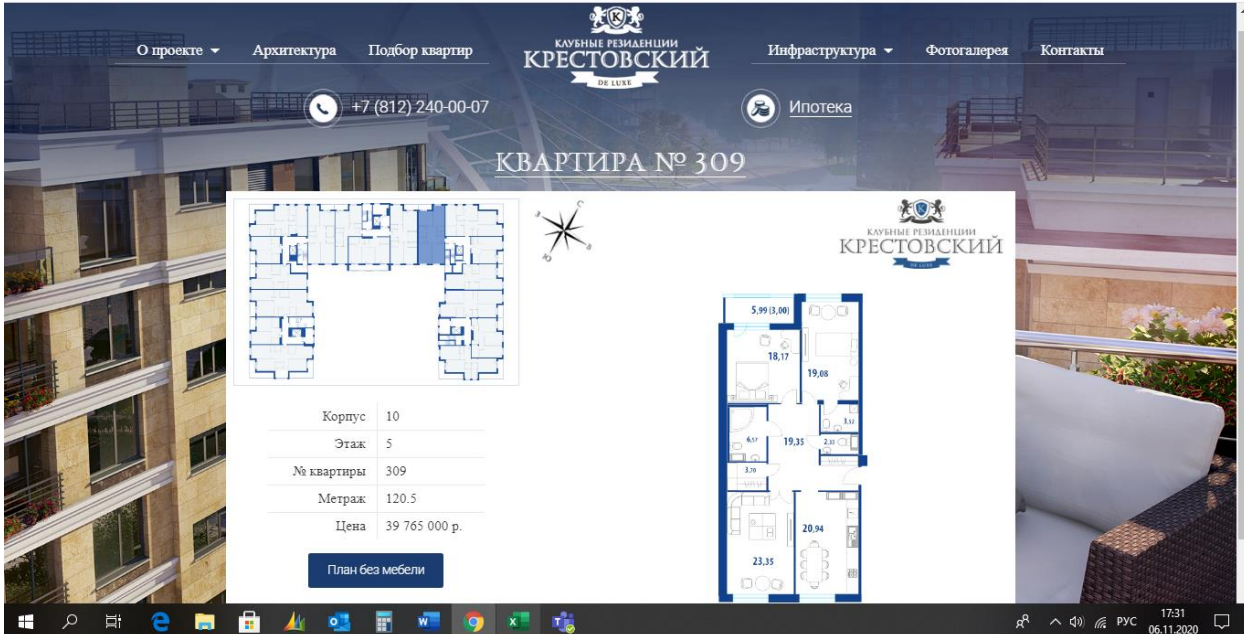
<https://theone-spb.ru/flats/housing/2751>





## Аналог №2

[http://krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv10\\_70](http://krestovskiy.spb.ru/kvartira/kv10_70)



О проекте ▾ Архитектура Подбор квартир КРЕСТОВСКИЙ № 1138 Инфраструктура ▾ Фотогалерея Контакты


+7 (812) 240-00-07 Ипотека

### КВАРТИРА № 309

Корпус 10  
Этаж 5  
№ квартиры 309  
Метраж 120.5  
Цена 39 765 000 р.

План без мебели

5.99 (3.90)  
18.17  
19.68  
19.35  
2.31  
2.39  
20.94  
23.35

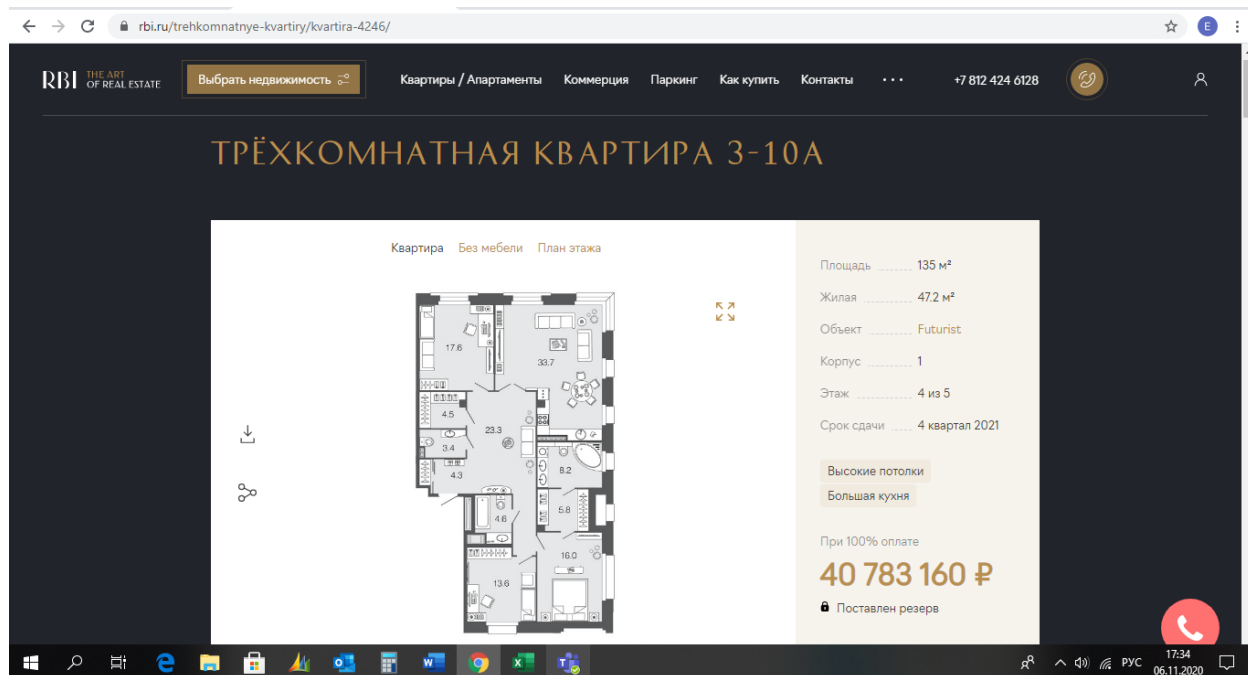


### ВЫБОР КОРПУСА

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

## Аналог №3


<https://www.rbi.ru/trehkomnatnye-kvartiry/kvartira-4246/>



РBI THE ART OF REAL ESTATE | Выбрать недвижимость | Квартиры / Апартаменты | Коммерция | Паркинг | Как купить | Контакты | +7 812 424 6128

### ТРЕХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА 3-10А

Квартира Без мебели План этажа

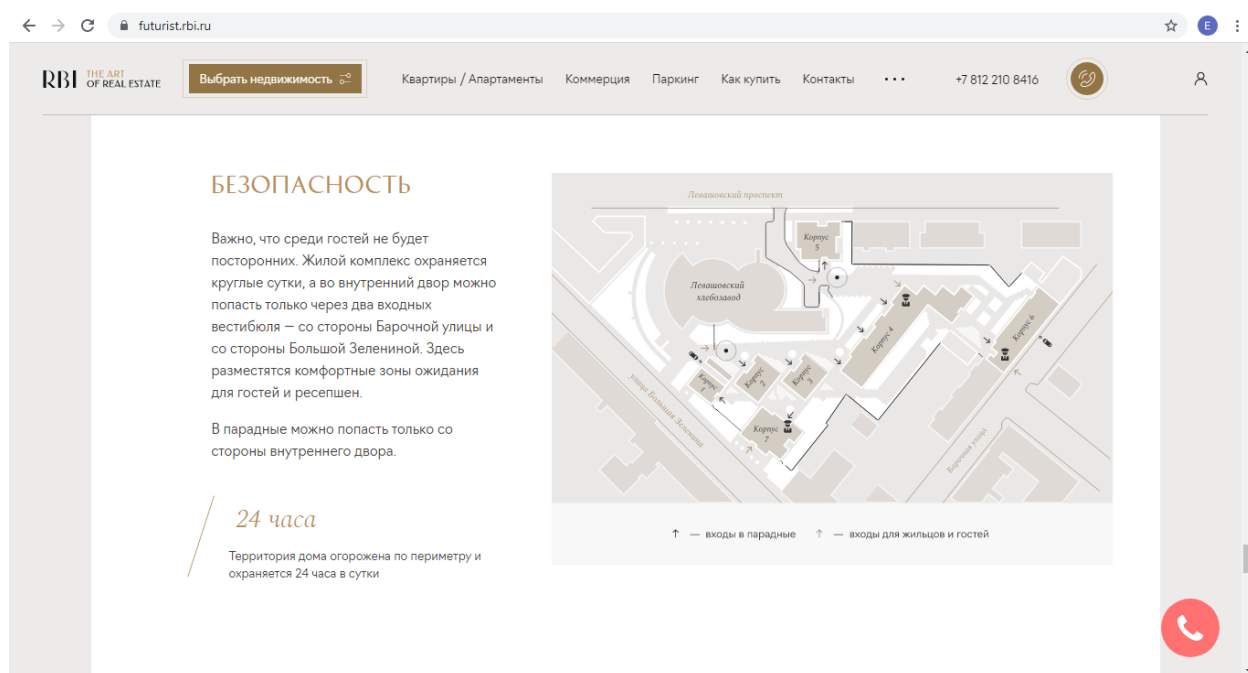


Площадь ..... 135 м²  
Жилая ..... 47.2 м²  
Объект ..... Futurist  
Корпус ..... 1  
Этаж ..... 4 из 5  
Срок сдачи ..... 4 квартал 2021

Высокие потолки  
Большая кухня

При 100% оплате  
**40 783 160 ₽**  
Поставлен резерв

<https://futurist.rbi.ru/>




РBI THE ART OF REAL ESTATE | Выбрать недвижимость | Квартиры / Апартаменты | Коммерция | Паркинг | Как купить | Контакты | +7 812 210 8416

### БЕЗОПАСНОСТЬ

Важно, что среди гостей не будет посторонних. Жилой комплекс охраняется круглые сутки, а во внутренний двор можно попасть только через два входных вестибюля — со стороны Барочной улицы и со стороны Большой Зелениной. Здесь разместятся комфортные зоны ожидания для гостей и ресепшен.

В парадные можно попасть только со стороны внутреннего двора.

**24 часа**  
Территория дома огорожена по периметру и охраняется 24 часа в сутки



Левашовский проспект  
Левашовский хлебозавод  
Улица Большая Зелениная  
Борисовская улица


↑ — входы в парадные    ↑ — входы для жильцов и гостей

← → ↻ rbi.ru/trehkomnatnye-kvartiry/kvartira-4246/ ☆ E

RBI THE ART OF REAL ESTATE **Выбрать недвижимость** Квартиры / Апартаменты Коммерция Паркинг Как купить Контакты +7 812 424 6128

## ТРЕХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА 3-10А

Квартира Без мебели План этажа



Площадь ..... 135 м²  
Жилая ..... 47,2 м²  
Объект ..... Futurist  
Корпус ..... 1  
Этаж ..... 4 из 5  
Срок сдачи ..... 4 квартал 2021

Высокие потолки  
Большая кухня

При 100% оплате  
**40 783 160 ₽**  
Поставлен резерв

Windows taskbar: 17:35 06.11.2020

### Аналог №4

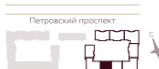
<https://familia.spb.ru/to-pdf/173>

← → ↻ familia.spb.ru/to-pdf/173 ☆ E

**FAMILIA** для инвесторов  
Familia.spb.ru 8 (812)331 50 00 landing@rsti.ru  
Квартиры премиум-класса в сердце Петербурга Телефон отдела продаж Email отдела продаж


## 3-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА № 173

Генплан квартала



Петровский проспект  
р. Малая Нева

Расположение на этаже



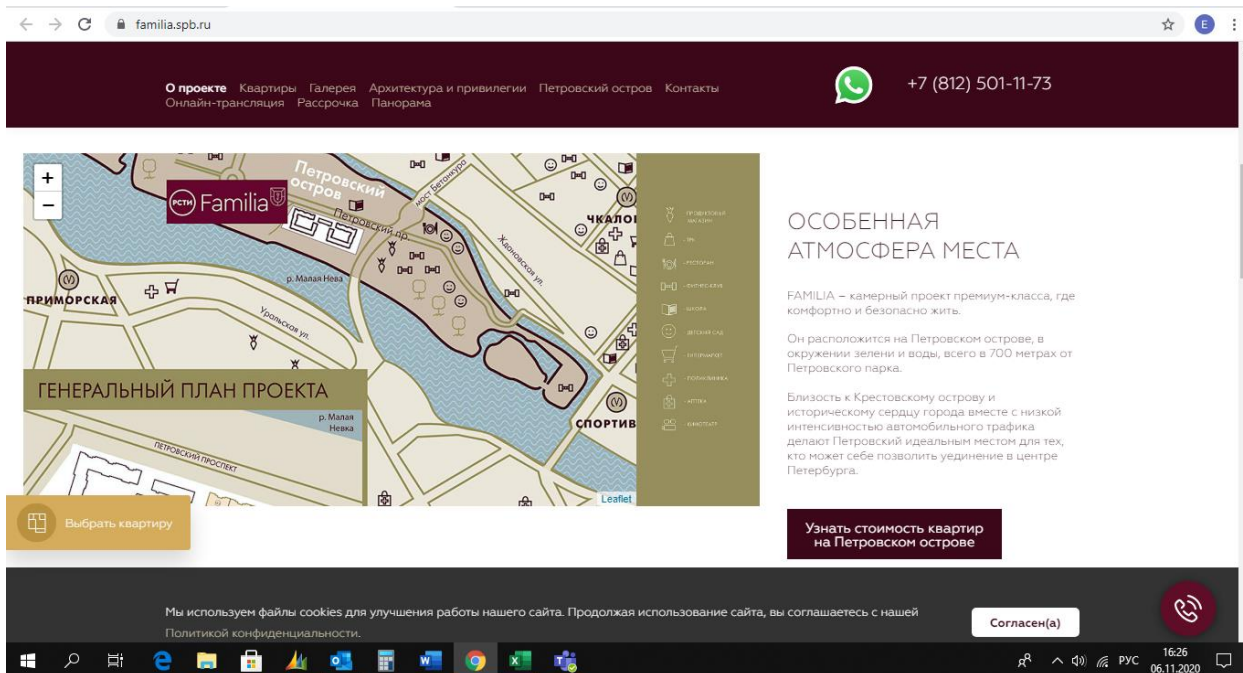
Корпус	Секция	Этаж
1	C1.7	7

**37 357 168 руб.**

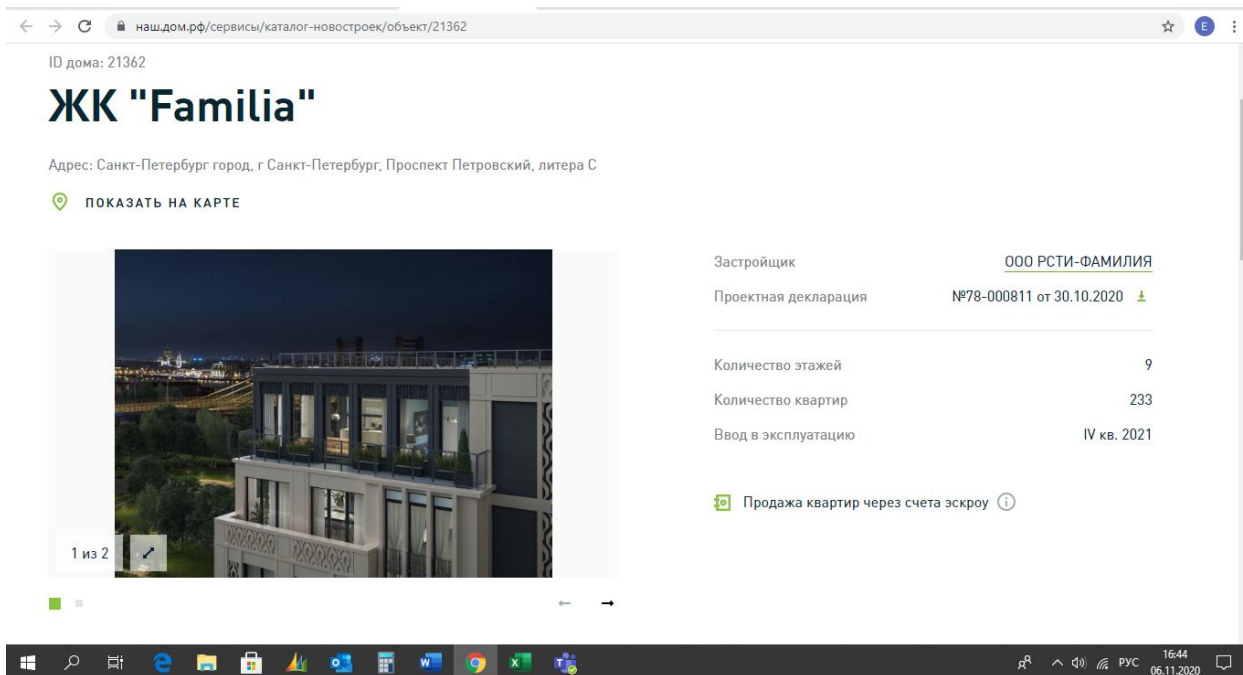
Площадь, м² 131.95  
Жилая, м² 70.38  
Кухня, м² 31.09  
Балкон, м² 5.60

Windows taskbar: 16:36 11.11.2020





<https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82/21362>



## Копии материалов и распечаток, используемых для расчета стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода

### Корректировка на торг

Информационный портал "Статриэлт": <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2280-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2020>

← → ↻ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2280-skidki-na-torg-ut...

### Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2020

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 09.10.2020 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка  
- соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>4</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,88	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,87	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,83	0,98	0,92	0,93	0,91	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,81	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные;  
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон фактор различия скидок (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:  
Примечание: 2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности...

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:  
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.  
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

### Корректировка на удаленность от метро

[http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki\\_zh\\_mkad\\_u\\_metro](http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_zh_mkad_u_metro)

← → ↻ novostroy-m.ru/statyi/novostroyki\_zh\_mkad\_u\_metro

Приложения Аналитика рынка... Карты Карта Краснодар... Яндекс.Карты — в... Индикаторы дене... Авторизация / пол... Справочная инфо... Публичная кадаст...

ситуацию, то прибавка стоимости может быть значительной»

**Елизавета Гудзь, «НДВ-Недвижимость»**

«Именно за МКАД объекты, расположенные у метро, дорожают сильнее всего. По цене им все равно далеко до московских, но в глазах покупателей они выглядят несравнимо привлекательнее остальных новостроек за МКАД, ведь для многих наличие станции метро рядом фактически равно проживанию в Москве. Поэтому застройщики могут поднимать цену на них смелее, чем продавцы в Москве, где фактор близости к метро уже не так сильно влияет на и без того высокую цену»

**Вартан Погосян, ТЕКТА GROUP**

«Квартира в шаговой доступности (рассматриваем диапазон не более 15 мин) от метро стоит на 10-15% дороже, чем в транспортной доступности от метро. Но также надо принимать в расчет и тип строительства, и этажность, и класс жилья. Как правило, в районах массовой застройки эконом-класса уровень цен колеблется меньше, чем на 10%»

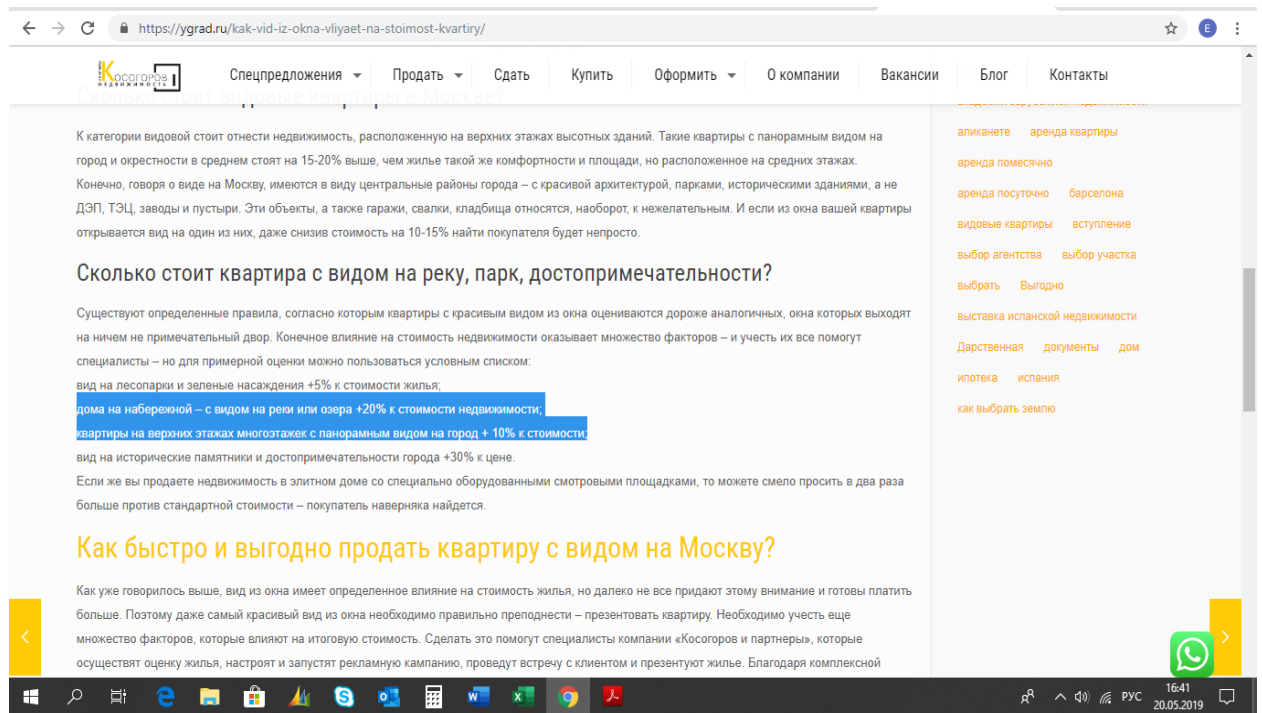
**Ольга Гусева, ГК «МИГ-Недвижимость»**

«Открытие станций метро может увеличивать стоимость квадратного метра близлежащего жилья на 35-40%, однако повышение цен происходит постепенно. Сейчас аналитики отмечают рост стоимости жилья в Новой Москве на 1-2 % в месяц. Открытие новых станций приведет к росту цен не только в жилых комплексах и микрорайонах в шаговой доступности, но и в проектах на удалении до 30 минут езды на автомобиле»

**Антон Скорик, «Мортон-Инвест»**

## Корректировка на видовые характеристики

<https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/>



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/>. The page is from the website "КОСОГОРОВ & ПАРТНЕРС". The article title is "Сколько стоит квартира с видом на реку, парк, достопримечательности?". The text discusses how view affects apartment prices, mentioning that views on the city, river, or park can increase the price by 10-20% or more. It also mentions that views on historical landmarks can increase the price by 30%.

**Сколько стоит квартира с видом на реку, парк, достопримечательности?**

Существуют определенные правила, согласно которым квартиры с красивым видом из окна оцениваются дороже аналогичных, окна которых выходят на ничем не примечательный двор. Конечное влияние на стоимость недвижимости оказывает множество факторов – и учесть их все помогут специалисты – но для примерной оценки можно пользоваться условным списком:

- вид на лесопарки и зеленые насаждения +5% к стоимости жилья;
- дома на набережной – с видом на реку или озера +20% к стоимости недвижимости;
- квартиры на верхних этажах многоквартирных домов с панорамным видом на город + 10% к стоимости;
- вид на исторические памятники и достопримечательности города +30% к цене.

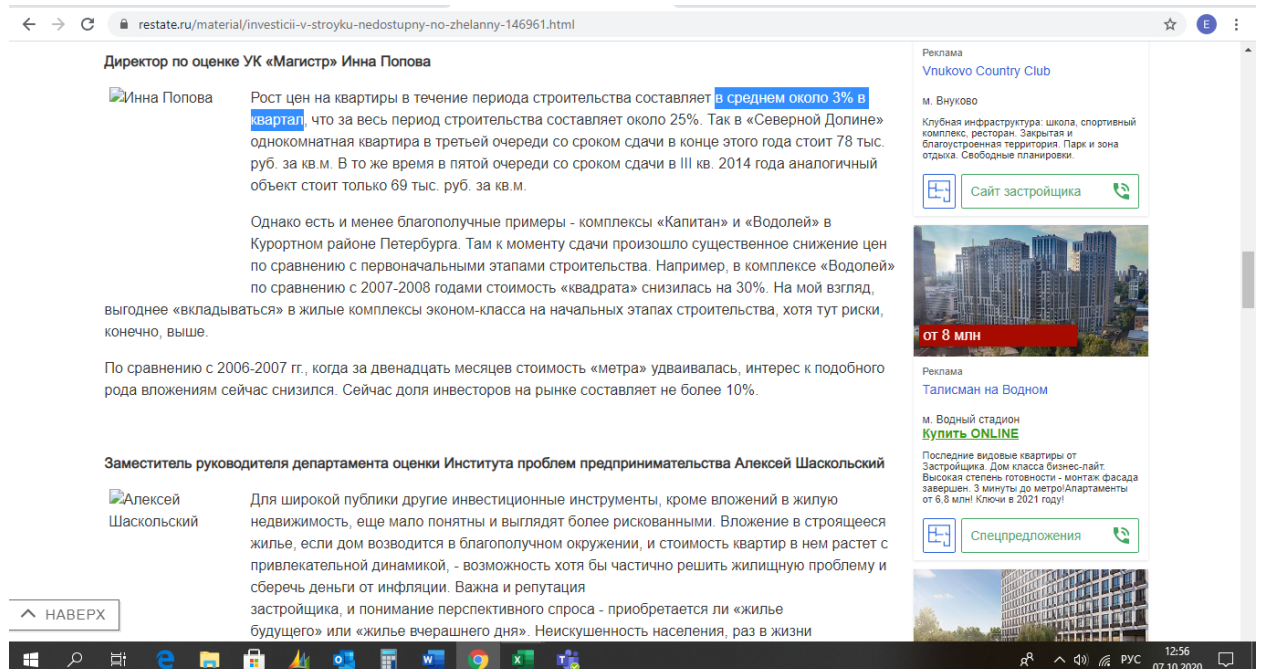
Если же вы продаете недвижимость в элитном доме со специально оборудованными смотровыми площадками, то можете смело просить в два раза больше против стандартной стоимости – покупатель наверняка найдется.

**Как быстро и выгодно продать квартиру с видом на Москву?**

Как уже говорилось выше, вид из окна имеет определенное влияние на стоимость жилья, но далеко не все придают этому внимание и готовы платить больше. Поэтому даже самый красивый вид из окна необходимо правильно преподнести – презентовать квартиру. Необходимо учесть еще множество факторов, которые влияют на итоговую стоимость. Сделать это помогут специалисты компании «Косогоров и партнеры», которые осуществляют оценку жилья, настраивают и запускают рекламную кампанию, проводят встречу с клиентом и презентуют жилье. Благодаря комплексной

## Рост цен на квартиры в течение периода строительства, % в квартал

<https://realty.ria.ru/20120924/398524677.html>



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://realty.ria.ru/20120924/398524677.html>. The article is titled "Директор по оценке УК «Магистр» Инна Попова". The text discusses the growth of apartment prices during construction, mentioning that prices can increase by 25% or more. It also mentions that prices can increase by 30% or more in the third quarter of the year.

**Директор по оценке УК «Магистр» Инна Попова**

Рост цен на квартиры в течение периода строительства составляет в среднем около 3% в квартал, что за весь период строительства составляет около 25%. Так в «Северной Долине» однокомнатная квартира в третьей очереди со сроком сдачи в конце этого года стоит 78 тыс. руб. за кв.м. В то же время в пятой очереди со сроком сдачи в III кв. 2014 года аналогичный объект стоит только 69 тыс. руб. за кв.м.

Однако есть и менее благополучные примеры - комплексы «Капитан» и «Водолей» в Курортном районе Петербурга. Там к моменту сдачи произошло существенное снижение цен по сравнению с первоначальными этапами строительства. Например, в комплексе «Водолей» по сравнению с 2007-2008 годами стоимость «квадрата» снизилась на 30%. На мой взгляд, выгоднее «вкладываться» в жилые комплексы эконом-класса на начальных этапах строительства, хотя тут риски, конечно, выше.

По сравнению с 2006-2007 гг., когда за двенадцать месяцев стоимость «метра» удваивалась, интерес к подобному рода вложениям сейчас снизился. Сейчас доля инвесторов на рынке составляет не более 10%.

**Заместитель руководителя департамента оценки Института проблем предпринимательства Алексей Шаскольский**

Для широкой публики другие инвестиционные инструменты, кроме вложений в жилую недвижимость, еще мало понятны и выглядят более рискованными. Вложение в строящееся жилье, если дом возводится в благополучном окружении, и стоимость квартир в нем растет с привлекательной динамикой, - возможность хотя бы частично решить жилищную проблему и сберечь деньги от инфляции. Важна и репутация застройщика, и понимание перспективного спроса - приобретает ли «жилье будущего» или «жилье вчерашнего дня». Неискушенность населения, раз в жизни



<https://realty.ria.ru/20120924/398524677.html>

← → ↻ realty.ria.ru/20120924/398524677.html

**НЕДВИЖИМОСТЬ**

эксплуатацию. По мнению эксперта из ФСК "Лидер", полная готовность дома добавляет не меньше 10% к стоимости квадратного метра.

Средняя ценовая разница от начала строительства до сдачи дома в эксплуатацию составляет около 30%, указывают специалисты.

Впрочем, удачные объекты могут серьезно выбиваться из этой динамики. Например, группа компаний "Домостроитель" зафиксировала на своем объекте рост цен на 63% в период от нулевой стадии строительства до ввода дома в эксплуатацию.

"Средняя цена квадратного метра в доме на нулевой стадии составляла 63,15 тысячи рублей за квадратный метр, на уровне 4-5 этажей – 69,46 тысячи рублей, на уровне 9-11 этажей – 74,74 тысячи рублей, а на уровне 12-14 этажей – 74,3 тысячи рублей. В построенном доме с выполненной отделкой цена превысила 86 тысяч рублей, а когда дом был сдан государственной комиссии, составила 102,9 тысячи рублей", - рассказывает представитель группы "Домостроитель".

Вместе с тем, напоминают участники рынка, цена на квартиры может ежемесячно расти **примерно на 1-3%** не только в связи с повышением стадии готовности дома, но и в зависимости от рыночной конъюнктуры.

**Новости партнеров** lentainform

**Покидая Данию. Куда направились трубы "Северного потока-2"**

**"Главные предатели Родины": Зюганов назвал поименно**

**Сколько женщин приходится на тысячу мужчин в РФ: печальные данные**

**Россияне в опасности: Сноуден предупредил жителей страны**

**Было ли платье Зеленской грубым нарушением церемонии**

**Лента новостей** 10:22 В Москве в 2019 году появилось 10:12 Девелопер "Колди" построит

## Ограничение скидки на степень готовности

<https://realty.rbc.ru/news/5b3a2b729a79470098e3587e>

← → ↻ realty.rbc.ru/news/5b3a2b729a79470098e3587e

Телеканал Газета Тренды РБК+ Pro Инвестиции **БТБ** Авто Спорт Недвижимость Стиль Экономика образования ...

**Прямой эфир**

**РусГидро Р1,09 (+43,25%)** Купить Аз пр

**Москва, продажа здания**  
250 000 000 руб  
**Показать**

Армения заявила об ударе по базе горюче-смазочных материалов Азербайджана  
Политика, 10:17

Возвращение Зе Луиша и закупка ЦСКА. Главные трансферы чемпионата России  
Спорт, 10:15

Как получить диплом Global EMBA в Австрии, не уезжая надолго из

Разрешения на строительство домов, квартиры в которых продаются сейчас или будут выходить на рынок в ближайшие несколько месяцев, получены до 1 июля 2018 года, а значит, будут продаваться по старым правилам. Поэтому законодательные новеллы на уровень цен в них повлияют лишь в том случае, если уровень спроса окажется слишком высоким и будет быстро вымывать предложение, пояснила коммерческий директор ГК «А101» Анна Боим.

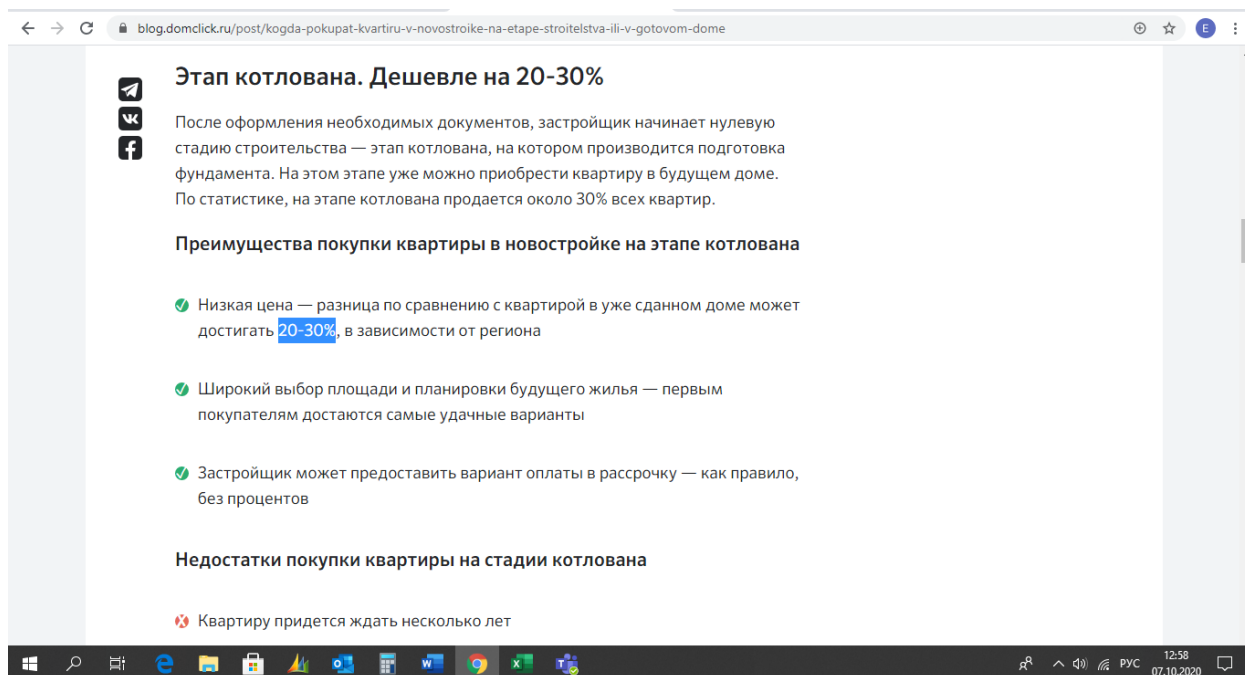
«Общерыночных повышений цен, связанных со вступлением в силу поправок к ФЗ-214, следует ждать не раньше конца года, — отметила эксперт. — К этому времени заметно вырастет объем предложения в проектах, строительство и продажа которых будет вестись по новым правилам. Однако механизм взаимодействия банков и девелоперов при строительстве жилья в рамках проектного финансирования пока не отработан. С полным же переходом на проектное финансирование с 1 июля 2019 года цены вырастут в среднем на 15%. В первую очередь, за счет полного ухода от продаж на ранних стадиях строительства с обычным для рынка дисконтом **в 20–25%**».

Различные по масштабам, регионам присутствия, применяемым бизнес-моделям девелоперы по-разному отреагируют на законодательные изменения, и в успешных проектах расценки,

**iCity Новый бизнес-центр в Москва-Сити! Инвестируй в свой офис!**  
от 40 млн руб. MR Group

**ш.Рогачевское, Останкино**  
Земельные участки от 1 до 39 га в 25 км от МКАД под склады и производство

<https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroyke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome>



**Этап котлована. Дешевле на 20-30%**

После оформления необходимых документов, застройщик начинает нулевую стадию строительства — этап котлована, на котором производится подготовка фундамента. На этом этапе уже можно приобрести квартиру в будущем доме. По статистике, на этапе котлована продается около 30% всех квартир.

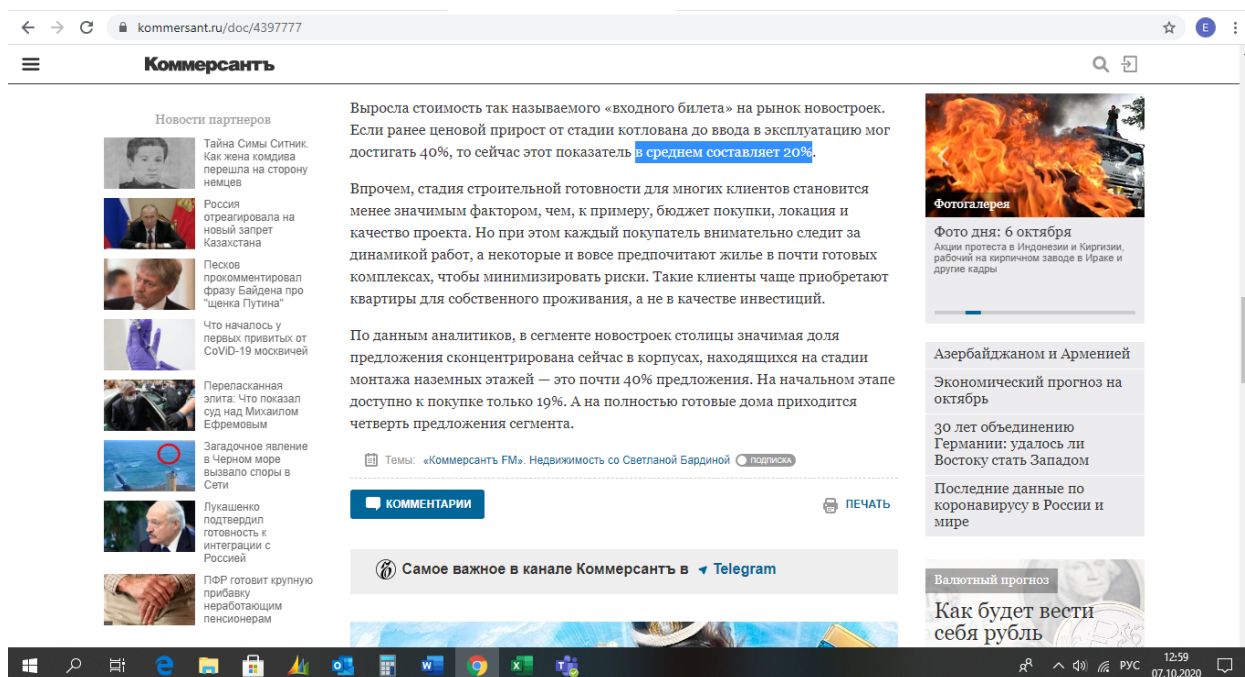
**Преимущества покупки квартиры в новостройке на этапе котлована**

- Низкая цена — разница по сравнению с квартирой в уже сданном доме может достигать **20-30%**, в зависимости от региона
- Широкий выбор площади и планировки будущего жилья — первым покупателям достаются самые удачные варианты
- Застройщик может предоставить вариант оплаты в рассрочку — как правило, без процентов

**Недостатки покупки квартиры на стадии котлована**

- Квартиру придется ждать несколько лет

<https://www.kommersant.ru/doc/4397777>



**Коммерсантъ**

Новости партнеров

- Тайна Симы Ситник. Как жена комдива перешла на сторону немцев
- Россия отреагировала на новый запрет Казакстана
- Песков прокомментировал фразу Байдена про "щелка Путина"
- Что началось у первых привитых от COVID-19 москвичей
- Переласканная элита: Что показал суд над Михаилом Ефремовым
- Загадочное явление в Черном море вызвало споры в Сети
- Лукашенко подтвердил готовность к интеграции с Россией
- ПФР готовит крупную прибавку неработающим пенсионерам

Выросла стоимость так называемого «входного билета» на рынок новостроек. Если ранее ценовой прирост от стадии котлована до ввода в эксплуатацию мог достигать 40%, то сейчас этот показатель **в среднем составляет 20%**.

Впрочем, стадия строительной готовности для многих клиентов становится менее значимым фактором, чем, к примеру, бюджет покупки, локация и качество проекта. Но при этом каждый покупатель внимательно следит за динамикой работ, а некоторые и вовсе предпочитают жилье в почти готовых комплексах, чтобы минимизировать риски. Такие клиенты чаще приобретают квартиры для собственного проживания, а не в качестве инвестиций.

По данным аналитиков, в сегменте новостроек столицы значимая доля предложения сконцентрирована сейчас в корпусах, находящихся на стадии монтажа наземных этажей — это почти 40% предложения. На начальном этапе доступно к покупке только 19%. А на полностью готовые дома приходится четверть предложения сегмента.

Темы: «Коммерсантъ FM», Недвижимость со Светланой Бардиной

КОММЕНТАРИИ

ПЕЧАТЬ

Самое важное в канале Коммерсантъ в Telegram

Фотогалерея

Фото дня: 6 октября  
Акции протеста в Индонезии и Киргизии, рабочий на кирпичном заводе в Иране и другие кадры

Азербайджаном и Арменией

Экономический прогноз на октябрь

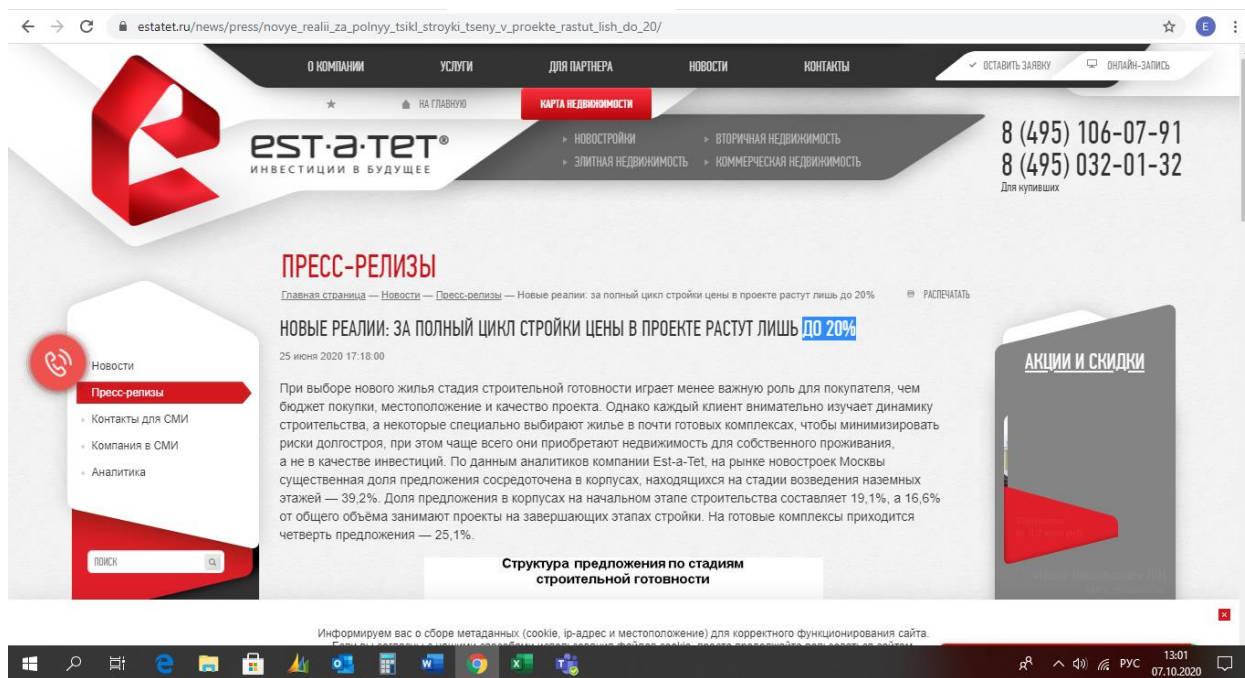
30 лет объединению Германии: удалось ли Востоку стать Западом

Последние данные по коронавирусу в России и мире

Валютный прогноз

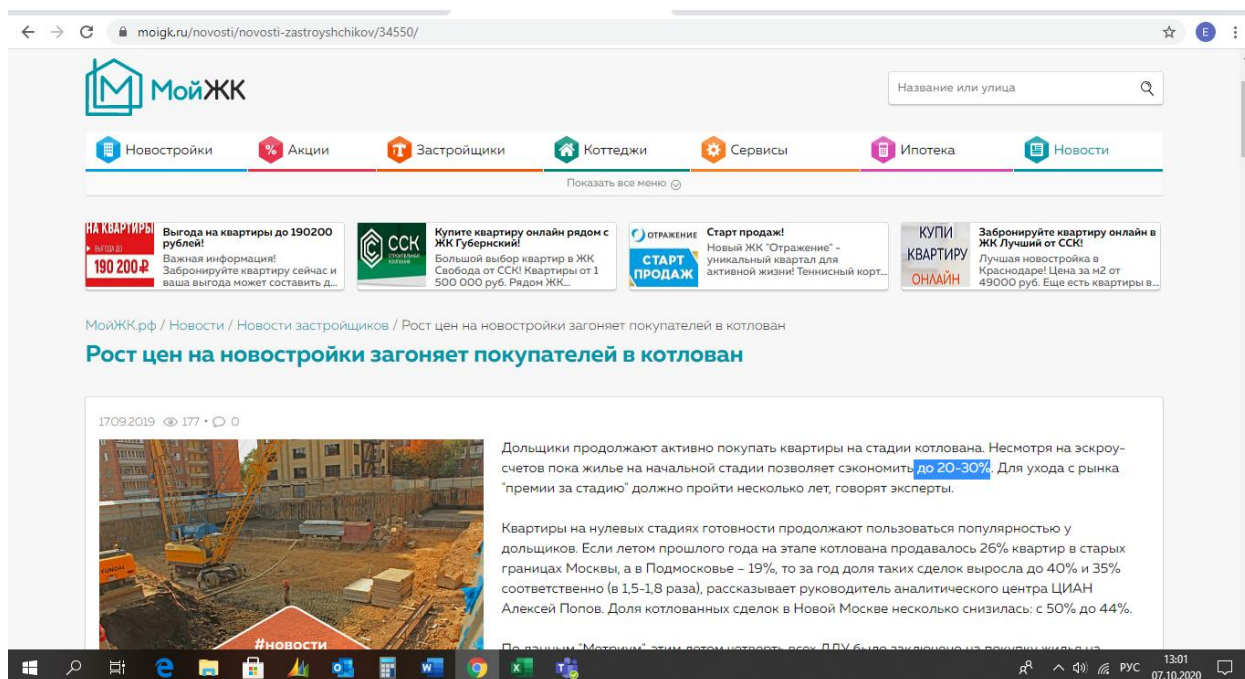
Как будет вести себя рубль

[https://www.estatet.ru/news/press/novye\\_realii\\_za\\_polnyy\\_tsikl\\_stroyki\\_tseny\\_v\\_proekte\\_rastut\\_lich\\_do\\_20/](https://www.estatet.ru/news/press/novye_realii_za_polnyy_tsikl_stroyki_tseny_v_proekte_rastut_lich_do_20/)



The screenshot shows the website of Est-a-Tet, a real estate investment company. The main headline is "ПРЕСС-РЕЛИЗЫ" (Press Releases). The featured article is titled "НОВЫЕ РЕАЛИИ: ЗА ПОЛНЫЙ ЦИКЛ СТРОЙКИ ЦЕНЫ В ПРОЕКТЕ РАСТУТ ЛИШЬ ДО 20%" (New Realities: For the full cycle of construction, prices in the project increase only up to 20%). The article discusses the importance of construction stage for buyers and mentions that prices for ready-made complexes are rising by 19.1% to 16.6%.

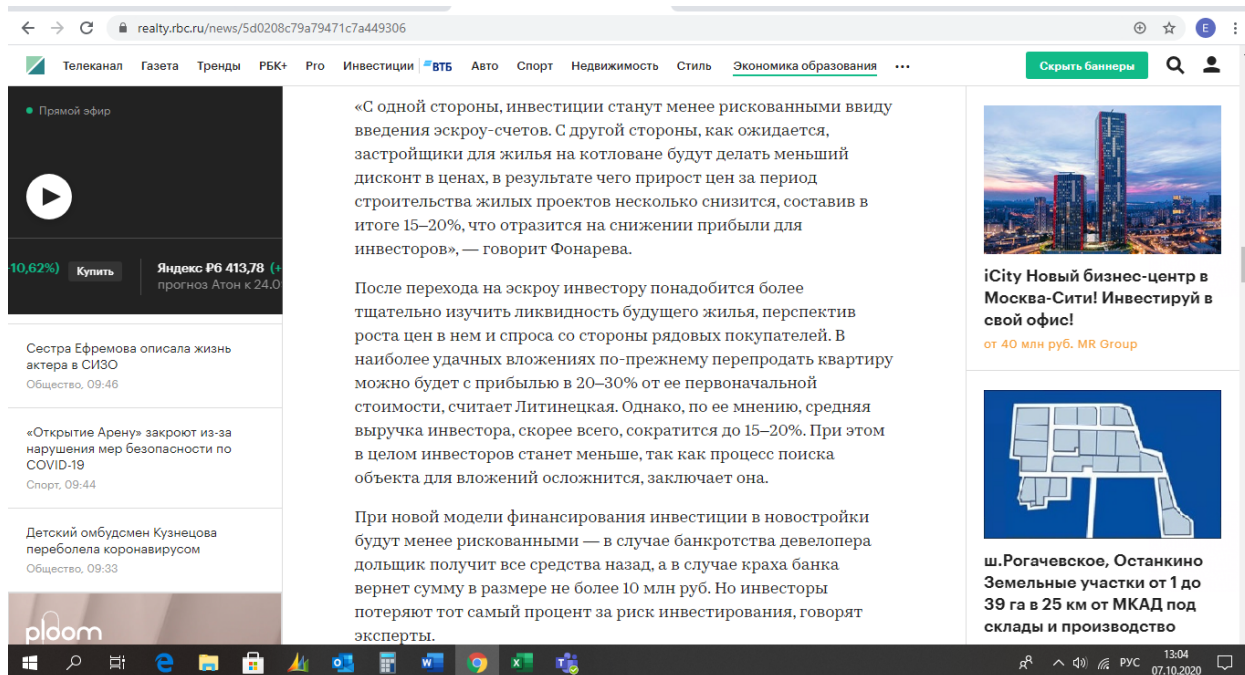
<https://moigk.ru/novosti/novosti-zastroyshchikov/34550/>



The screenshot shows the website of Moigk.ru, a real estate portal. The main headline is "Рост цен на новостройки загоняет покупателей в котлован" (Rising prices for new developments drive buyers into the pit). The article discusses the popularity of construction stages for buyers and mentions that prices for ready-made complexes are rising by 19.1% to 16.6%.



<https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306>



Телеканал Газета Тренды РБК+ Pro Инвестиции ВТБ Авто Спорт Недвижимость Стиль Экономика образования ...

Прямой эфир

10,62% Купить Яндекс РБ 413,78 (+ прогноз Атон к 24,0)

Сестра Ефремова описала жизнь актера в СИЗО  
Общество, 09:46

«Открытие Арена» закроют из-за нарушения мер безопасности по COVID-19  
Спорт, 09:44

Детский омбудсмен Кузнецова переболела коронавирусом  
Общество, 09:33

«С одной стороны, инвестиции станут менее рискованными ввиду введения эскроу-счетов. С другой стороны, как ожидается, застройщики для жилья на котловане будут делать меньший дисконт в ценах, в результате чего прирост цен за период строительства жилых проектов несколько снизится, составив в итоге 15–20%, что отразится на снижении прибыли для инвесторов», — говорит Фонарева.

После перехода на эскроу инвестору понадобится более тщательно изучить ликвидность будущего жилья, перспектив роста цен в нем и спроса со стороны рядовых покупателей. В наиболее удачных вложениях по-прежнему перепродать квартиру можно будет с прибылью в 20–30% от ее первоначальной стоимости, считает Литвиненко. Однако, по ее мнению, средняя выручка инвестора, скорее всего, сократится до 15–20%. При этом в целом инвесторов станет меньше, так как процесс поиска объекта для вложений осложнится, заключает она.

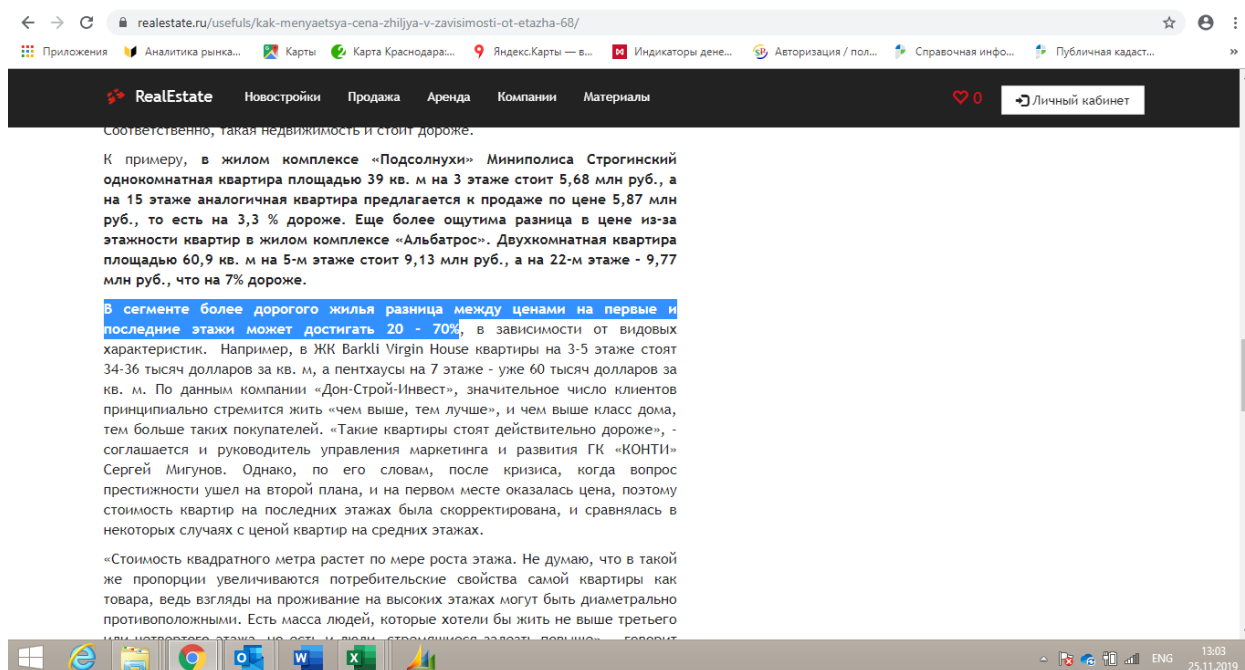
При новой модели финансирования инвестиции в новостройки будут менее рискованными — в случае банкротства девелопера дольщик получит все средства назад, а в случае краха банка вернет сумму в размере не более 10 млн руб. Но инвесторы потеряют тот самый процент за риск инвестирования, говорят эксперты.

iCity Новый бизнес-центр в Москва-Сити! Инвестируй в свой офис!  
от 40 млн руб. MR Group

ш.Рогачевское, Останкино  
Земельные участки от 1 до 39 га в 25 км от МКАД под склады и производство

## Корректировка на этаж расположения

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



realestate.ru/useful/kak-menyaetsya-cena-zhilija-v-zavisimosti-ot-etazha-68/

Приложения Аналитика рынка... Карты Карта Краснодар... Яндекс.Карты — ... Индикаторы дене... Авторизация / пол... Справочная инфо... Публичная кадаст...

RealEstate Новостройки Продажа Аренда Компании Материалы

Соответственно, такая недвижимость и стоит дороже.

К примеру, в жилом комплексе «Подсолнухи» Миниполиса Строгинский однокомнатная квартира площадью 39 кв. м на 3 этаже стоит 5,68 млн руб., а на 15 этаже аналогичная квартира предлагается к продаже по цене 5,87 млн руб., то есть на 3,3 % дороже. Еще более ощутима разница в цене из-за этажности квартир в жилом комплексе «Альбатрос». Двухкомнатная квартира площадью 60,9 кв. м на 5-м этаже стоит 9,13 млн руб., а на 22-м этаже - 9,77 млн руб., что на 7% дороже.

В сегменте более дорогого жилья разница между ценами на первые и последние этажи может достигать 20 - 70%, в зависимости от видовых характеристик. Например, в ЖК Barkli Virgin House квартиры на 3-5 этаже стоят 34-36 тысяч долларов за кв. м, а пентхаусы на 7 этаже - уже 60 тысяч долларов за кв. м. По данным компании «Дон-Строй-Инвест», значительное число клиентов принципиально стремится жить «чем выше, тем лучше», и чем выше класс дома, тем больше таких покупателей. «Такие квартиры стоят действительно дороже», - соглашается и руководитель управления маркетинга и развития ГК «КОНТИ» Сергей Мигунов. Однако, по его словам, после кризиса, когда вопрос престижности ушел на второй план, и на первом месте оказалась цена, поэтому стоимость квартир на последних этажах была скорректирована, и сравнялась в некоторых случаях с ценой квартир на средних этажах.

«Стоимость квадратного метра растет по мере роста этажа. Не думаю, что в такой же пропорции увеличиваются потребительские свойства самой квартиры как товара, ведь взгляды на проживание на высоких этажах могут быть диаметрально противоположными. Есть масса людей, которые хотели бы жить не выше третьего

## Корректировка на общую площадь

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2271-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

На общую площадь квартиры - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 09.10.2020 г.)

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b^x \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,  
S – общая площадь квартиры, кв.м.,  
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,  
n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,643$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,13$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,13}$$

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.  
S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Характеристика параметра (соотношение S <sub>0</sub> /S <sub>a</sub> )		Корректировка к цене аналога (K <sub>s</sub> )
от	до	
0,60	0,65	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,03
0,85	0,90	1,02
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	0,99
1,05	1,10	0,98
1,10	1,15	0,98
1,15	1,20	0,97
1,20	1,25	0,97
1,25	1,30	0,97
1,30	1,35	0,96
1,35	1,40	0,96

Калькулятор расчета корректировки на площадь

## Срок экспозиции

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2262-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2020-goda>

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 09.10.2020 г.)

- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир.

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета Statirelt на основе актуальных рыночных данных за истекший год

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	7	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	7	4	3	4	5
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	2	9	5	4	5	7
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	11	7	6	8	9
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	6	3	3	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	1	8	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	1	6	3	3	3	4

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,
  - верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности...

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.