



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 108/25

имущественных прав на жилые помещения (11 ед.) расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар»

Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки):

31.01.2025 г.

Дата составления отчета:

31.01.2025 г.

Заказчики:

ООО «Т-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Т-Капитал Квадратные
метры»

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2025



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

Генеральному директору
ООО «Т-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Т-Капитал Квадратные метры»
Р.З. Мучипов

Уважаемый Руслан Закариянович!

На основании Задания на оценку № 01/25 от 28.01.2025 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», Оценщик произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки: Имущественные права на жилые помещения (11 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар».

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. (общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I - ФСО VI) и № 326 от 01.06.2015 г. (специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т. ч. ФСО № 7 «Оценка недвижимости»), и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 31 января 2025 года с использованием метода сравнительных продаж.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

864 036 000 (Восемьсот шестьдесят четыре миллиона тридцать шесть тысяч) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ Помещения	Условный номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	B1.114	Квартира	111,4	80 081 000
Помещение № 2	B1.115	Квартира	135,9	97 149 000
Помещение № 3	B1.124	Квартира	111,1	79 865 000
Помещение № 4	B1.125	Квартира	136,3	97 435 000
Помещение № 5	B1.134	Квартира	111,4	80 081 000
Помещение № 6	B1.135	Квартира	135,8	97 077 000
Помещение № 7	B1.144	Квартира	111,5	80 153 000
Помещение № 8	B1.145	Квартира	136,3	97 435 000
Помещение № 9	B2.143	Квартира	49,9	37 092 000
Помещение № 10	B1.154	Квартира	111,4	80 081 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	37 587 000
Итого				864 036 000

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	7
2.2. Международные стандарты	7
2.3. Федеральные стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ	7
2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	7
2.5. Используемая терминология	8
2.6. Вид определяемой стоимости и результат оценки	11
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	14
3.1. Допущения, в том числе специальные	14
3.2. Ограничительные условия	14
3.3. Заявление о соответствии	15
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
4.1. Сведения о Заказчике	16
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	16
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	17
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	19
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	19
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	19
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	20
6.5. Итоговая стоимость объекта оценки	20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком	21
7.2. Идентификация Объекта оценки	21
7.3. Описание местоположения объекта оценки	27
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	30
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	30
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	42
8.3. Рынок жилой недвижимости	44
8.4. Анализ наиболее эффективного использования	49
8.5. Анализ о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	50
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	53
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	56
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	58
9.1. Последовательность определения стоимости	58
9.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	59
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	70
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов	70
10.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	70
10.3. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
1. Правовая информация	74
2. Методическая информация	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	91

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Имущественные права на жилые помещения (11 ед.) расположенные по адресу: г. Москва, пр-кт Ленинский, вл. 38. Состав объектов оценки подробно представлен в Разделе 7 Отчета.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	По состоянию на дату оценки жилой комплекс сдан в эксплуатацию, но документы находятся на стадии оформления. В связи с этим, объекты будут оцениваться по договорам долевого участия.
Существующие имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве Субъект права – Помещения № 1 – 11: принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры».
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Имущественные права в отношении объектов долевого строительства правами третьих лиц не обременены. В соответствии с ч.1. ст. 4. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве (далее также – договор) 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.
Цель оценки (необходимость проведения оценки¹), которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	Определение стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 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». Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сотрудники специализированного депозитария ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», Банк России, иные лица, получившие доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость.

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

	Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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, то есть 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 посредством 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. (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»). В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки». Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. От 27.06.2016). Стоимость определяется без учета налогов.
Предпосылки стоимости	1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки 31.01.2025 г. 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование 5) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»).
Дата оценки	31.01.2025
Период (срок) проведения работ по оценке	28.01.2025 – 31.01.2025
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Договора долевого участия
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 5 (пяти) рабочих дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.

Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в совмещенной форме
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки; Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признан рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки и/или иными нормативными правовыми актами, или нормативными актами Банка России для отражения в задании на оценку	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2504121360 от 22.12.2023 года, страховая сумма в период с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 «18» ноября 2022 г.

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

Международные стандарты оценки, дата введения в действие 31 января 2020 года.

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом.

Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

- Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральных стандартов оценки:

Таблица 2.4-1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Так же будут использованы международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022) (далее – «СПОД РОО 2022»).

2.5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области

оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Справедливая стоимость (fair value) — это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

2.6. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 01/25 от 28.01.2025 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года возмездного оказания услуг по оценке принят следующий вид стоимости - рыночная (справедливая) стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств 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 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) — это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»). Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» -

50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

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

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой 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, то есть 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 посредством 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Допущения, в том числе специальные

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Отчет действителен только на дату оценки. Оценщик не может спрогнозировать изменение экономической ситуации, либо изменение количественных и качественных характеристик, которые произошли после даты оценки.
5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
6. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Данные по рынку, сделки и предложения до сложившейся ситуацией с пандемией представлены в отчете и могут не отражать те же рыночные условия, наступившее после него. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в настоящем Отчете отдельно не сказано об использовании округленных значений. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.
9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

1. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
3. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;

4. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
5. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны, и основываются на знаниях оценщика;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков»;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и представленной Заказчиком информации

Оценщик



А.И. Делов

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчиках

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Т Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Место нахождения	125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018
ОГРН	1197746380138
Дата присвоения ОГРН	13.06.2019
Дата регистрации юридического лица	13.06.2019

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. Адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 20.04.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 037854-1 от 03.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор 922/2711017399 от 06 ноября 2024 г. страхования ответственности оценщика в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	14
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником

	(членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	---

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2711008746 от 06.11.2024 года, страховая сумма в период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Задания на оценку № 01/25 от 28.01.2025 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель»

Порядковый номер отчета № 108/25, дата оставления 31.01.2025 года.

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Имущественные права на жилые помещения (11 ед.) расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар»

№ Помещения п/п	Условный номер	Блок	Подъезд (секция)	Этаж расположения	Назначение	Проектная площадь Помещения кв.м.
Помещение № 1	B1.114	B	1	11	Жилое помещение	111,4
Помещение № 2	B1.115	B	1	11	Жилое помещение	135,9
Помещение № 3	B1.124	B	1	12	Жилое помещение	111,1
Помещение № 4	B1.125	B	1	12	Жилое помещение	136,3
Помещение № 5	B1.134	B	1	13	Жилое помещение	111,4
Помещение № 6	B1.135	B	1	13	Жилое помещение	135,8
Помещение № 7	B1.144	B	1	14	Жилое помещение	111,5
Помещение № 8	B1.145	B	1	14	Жилое помещение	136,3
Помещение № 9	B2.143	B	2	14	Жилое помещение	49,9
Помещение № 10	B1.154	B	1	15	Жилое помещение	111,4
Помещение № 11	A529	A	1	5	Жилое помещение	49,5

6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая стоимость может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.

- Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Имущественные права на жилые помещения (11 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар»	Не применялся, отказ обоснован	864 036 000	Не применялся, отказ обоснован

6.5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

864 036 000 (Восемьсот шестьдесят четыре миллиона тридцать шесть тысяч) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ Помещения п/п	Условный номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	B1.114	Квартира	111,4	80 081 000
Помещение № 2	B1.115	Квартира	135,9	97 149 000
Помещение № 3	B1.124	Квартира	111,1	79 865 000
Помещение № 4	B1.125	Квартира	136,3	97 435 000
Помещение № 5	B1.134	Квартира	111,4	80 081 000
Помещение № 6	B1.135	Квартира	135,8	97 077 000
Помещение № 7	B1.144	Квартира	111,5	80 153 000
Помещение № 8	B1.145	Квартира	136,3	97 435 000
Помещение № 9	B2.143	Квартира	49,9	37 092 000
Помещение № 10	B1.154	Квартира	111,4	80 081 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	37 587 000
Итого				864 036 000

Оценщик

 А.И. Делов

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены ниже:

- Разрешение на строительство № 77-123000-016894-2018 от 25.04.2018 г.
- Градостроительный план земельного участка № РФ-77-4-53-3-98-2023-3665 от 02.06.2023
- Проектная декларация № 77-002189 от 09.09.2024 г.
- Дополнительное соглашение № 1 от 15.12.2023 к договору участия в долевом строительстве № ЛЗ8-А/11-15-В1.114/ В1.115/В1.125/В1.134/В1.135/В1.144/В1.145/В1.154/В2.143 от 26.09.2023г.
- Дополнительное соглашение № 1 от 15.12.2023 к договору участия в долевом строительстве №ЛЗ8-А/5-А529 от 24.01.2022
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 77-06-012173-2024 от 25.09.2024

Копии документов, предоставленных Заказчиком, представлены в Приложении к Отчету.

7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является:

Имущественные права на жилые помещения (11 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар»

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики объекта

№ Помещения п/п	Условный номер	Этаж расположения	Назначение	Проектная площадь помещения, кв.м.	Площадь частей Помещения	Сдача объекта	Срок сдачи
Помещение № 1	В1.114	11	Жилое помещение	111,4	Прихожая – 4,9 кв.м Кухня-ниша – 15,4 кв.м Гостиная – 29,5 кв.м Спальня – 17,7 кв.м Спальня – 15,9 кв.м Ванная – 4,1 кв.м Ванная – 8,2 кв.м Санузел – 2,4 кв.м Гардеробная – 6,0 кв.м Гардеробная – 4,0 кв.м Гардеробная – 3,3 кв.м	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 2	В1.115	11	Жилое помещение	135,9	Прихожая – 5,2 кв.м Кухня-ниша – 14,5 кв.м Гостиная – 29,7 кв.м Спальня – 18,0 кв.м Спальня – 15,4 кв.м Спальня – 14,4 кв.м Ванная – 8,2 кв.м Ванная – 4,0 кв.м Ванная – 5,0 кв.м Санузел – 2,9 кв.м Гардеробная – 6,4 кв.м Гардеробная – 3,8 кв.м Гардеробная – 5,2 кв.м Гардеробная – 3,2 кв.м	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 3	В1.124	12	Жилое помещение	111,1	Прихожая – 4,9 кв.м Кухня-ниша – 15,4 кв.м Гостиная – 29,6 кв.м Спальня – 17,3 кв.м Спальня – 15,9 кв.м Ванная – 4,1 кв.м Ванная – 8,3 кв.м Санузел – 2,4 кв.м Гардеробная – 6,0 кв.м Гардеробная – 4,0 кв.м Гардеробная – 3,3 кв.м	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 4	В1.125	12	Жилое помещение	136,3	10	Предчистовая отделка	Сдан

№ Помещения п/п	Условный номер	Этаж расположения	Назначение	Проектная площадь помещения, кв.м.	Площадь частей Помещения	Сдача объекта	Срок сдачи
Помещение № 5	B1.134	13	Жилое помещение	111,4	Прихожая – 4,9 кв.м Кухня-ниша – 15,4 кв.м Гостиная – 29,5 кв.м Спальня – 17,7 кв.м Спальня – 15,9 кв.м Ванная – 4,1 кв.м Ванная – 8,2 кв.м Санузел – 2,4 кв.м Гардеробная – 6,0 кв.м Гардеробная – 4,0 кв.м Гардеробная – 3,3 кв.м	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 6	B1.135	13	Жилое помещение	135,8	Прихожая – 5,2 кв.м Кухня-ниша – 14,5 кв.м Гостиная – 29,7 кв.м Спальня – 18,0 кв.м Спальня – 15,4 кв.м Спальня – 14,3 кв.м Ванная – 8,2 кв.м Ванная – 4,0 кв.м Ванная – 5,0 кв.м Санузел – 2,9 кв.м Гардеробная – 6,4 кв.м Гардеробная – 3,8 кв.м Гардеробная – 5,2 кв.м Гардеробная – 3,2 кв.м	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 7	B1.144	14	Жилое помещение	111,5	Прихожая – 4,9 кв.м Кухня-ниша – 15,4 кв.м Гостиная – 29,6 кв.м Спальня – 17,6 кв.м Спальня – 15,9 кв.м Ванная – 4,1 кв.м Ванная – 8,3 кв.м Санузел – 2,4 кв.м Гардеробная – 6,0 кв.м Гардеробная – 4,0 кв.м Гардеробная – 3,3 кв.м	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 8	B1.145	14	Жилое помещение	136,3	Прихожая – 5,2 кв.м Кухня-ниша – 14,6 кв.м Гостиная – 29,6 кв.м Спальня – 17,9 кв.м Спальня – 15,4 кв.м Спальня – 14,8 кв.м Ванная – 8,3 кв.м Ванная – 4,0 кв.м Ванная – 5,1 кв.м Санузел – 2,9 кв.м Гардеробная – 3,8 кв.м Гардеробная – 5,2 кв.м Гардеробная – 6,3 кв.м Гардеробная – 3,2 кв.м	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 9	B2.143	14	Жилое помещение	49,9	Прихожая – 5,0 кв.м Кухня-ниша – 7,1 кв.м Гостиная – 13,4 кв.м Спальня – 11,5 кв.м Ванная – 7,1 кв.м Гардеробная – 5,8 кв.м	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 10	B1.154	15	Жилое помещение	111,4	Прихожая – 4,9 кв.м Кухня-ниша – 15,4 кв.м Гостиная – 29,5 кв.м Спальня – 17,7 кв.м Спальня – 15,9 кв.м Ванная – 4,1 кв.м Ванная – 8,2 кв.м Санузел – 2,4 кв.м Гардеробная – 6,0 кв.м Гардеробная – 4,0 кв.м Гардеробная – 3,3 кв.м	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 11	A529	5	Жилое помещение	49,5	Прихожая – 9,9 кв.м Санузел – 1,5 кв.м Санузел – 2,8 кв.м Гостиная – 16,8 кв.м Спальня – 12,4 кв.м Кухня-ниша – 6,1 кв.м	Чистовая отделка	Сдан

Субъект права: ООО «Т-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры».

Фотоматериалы жилого комплекса



Общий вид



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние





Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



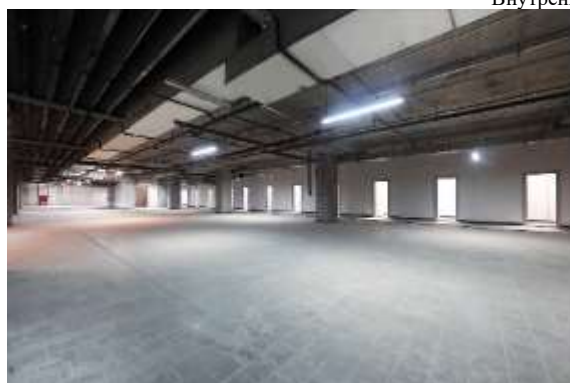
Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние

Фотоматериалы были получены из открытых источников и служат для облегчения визуального восприятия объекта.

Таблица 7.2-2 Характеристика местоположения

Показатель	Характеристика
Населенный пункт	г. Москва
Административный округ	Юго - Западный административный округ
Район	Гагаринский
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая и административно деловая застройка
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшее метро	Станция метро «Ленинский проспект» 1 120 метров. Автобусная остановка «Улица Академика Зелинского» - 150 м. Информации проверялась по данным сервиса «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps)

Показатель	Характеристика
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка "Приемлемая" ²
Престижность района	Престижный
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Общественно деловая
Состояние прилегающей территории	Подъезд к объекту асфальтирован, имеется уличное освещение, шлагбаум

Источник: составлено Оценщиком на основании визуального осмотра и открытых источников информации

ОПИСАНИЕ ЖИЛИЩНОГО КОМПЛЕКСА³



МФК Lunar — многогранный деловой и жилищных проект у на Ленинском проспекте близ площади Гагарина. Три корпуса формируют единой пространство апартаментов, офисов, объектов ритейла и услуг. Метро в пешей доступности, выезд на ТТК в 5 минутах и на Садовое кольцо в 10 минутах делают Lunar привлекательным объектом как для проживания, так и для инвестиций.

Проект разработан бюро «Цимайло Ляшенко и партнеры». Футуристическая архитектура обыгрывает идею нескольких «лунных» модулей — каждый из трех корпусов имеет собственный формат и уникальные элементы фасада. Панорамные окна в пол и облицовка стен панелями под металл объединяют здания в единую композицию.

Сочетание жилых модулей и бизнес-центра создает благоприятную среду для работы и отдыха в рамках одной локации. Коммерческая и рекреационная инфраструктура в виде двора с детскими площадками, кафе, спортивного комплекса позволяет решать большинство задач с минимумом перемещений по городу.

В новостройке представлен широкий ассортимент квартир площадью от 35 до 135 кв. м с высокими потолками, а также редкие форматы жилья — с террасами, каминами, мастер-спальнями и окном в ванной.

Расположение

МФК Lunar расположен в Гагаринском районе Москвы в 10 минутах пешком от площади Гагарина со знаменитым памятником первому космонавту. В одной локации с комплексом находятся здание Российской академии наук, Московский государственный университет на Воробьевых горах, штаб-квартира «Яндекса».

В 10 минутах пешком начинается набережная и природный заказник Воробьевы горы. До станций метро «Ленинский проспект», «Площадь Гагарина» и «Университет» не более 15 минут пешком. Рядом работают несколько крупных торгово-развлекательных центров, стадион «Лужники» с комплексом малых арен, аквапарком и десятками спортивных секций.

Большая часть торговой и сервисной инфраструктуры комплекса Lunar сосредоточена в офисном и деловом корпусе В. Там предусмотрены помещения под магазины, супермаркет и другие заведения. Также коммерческие помещения выделены на первых этажах модулей А и С. Территория МФК Lunar спроектирована студией Gillespies. Во дворе оборудованы игровые площадки с природным дизайном от бюро AFA. На кровле второго этажа корпуса А находится терраса входом в кафе, детская игровая и спортивная зоны, площадка для йоги и медитации. В модуле работают лекторий и коворкинг, фитнес-зал. Для автомобилей обустроен подземный паркинг.

Объекты

В МФК Lunar 3 корпуса. Корпуса А и С отведены под апартаменты, а в здании В размещается офисно-деловой центр. В корпусе А 17 этажей и 180 апартаментов площадью от 47,8 до 227,6 м² — одно- и двухкомнатных. Номера передаются в отделке white box. В корпусе С 8 этажей и 150 апартаментов площадью от 31,5 до 51,2 м² — студий и однокомнатных. Здесь в номерах выполнена полная отделка по дизайн-проекту бюро ARCH(E)TYPE.

Таблица 7.2-3 Общая характеристика ЖК

Основные характеристики	
Класс недвижимости	Элитный

<https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/>

³ https://msk.novostroy-gid.ru/novostroyka/MFK_Lunar_Lunar/

Основные характеристики	
Материал стен	Монолит-кирпич
Тип отделки	Под чистовую
Свободная планировка	Нет
Количество этажей	19
Благоустройство двора	
Велосипедные дорожки	Нет
Количество детских площадок	1
Количество спортивных площадок	Нет
Количество площадок для сбора мусора	Нет
Парковочное пространство	
Количество мест в паркинге	383
Гостевые места на придомовой территории	11
Гостевые места вне придомовой территории	Нет
Безбарьерная среда	
Наличие пандуса	Нет
Наличие понижающих площадок	Нет
Количество инвалидных подъемников	Нет
Наличие лифтов в доме	
Количество подъездов	-
Количество пассажирских лифтов	19
Количество грузовых лифтов	2

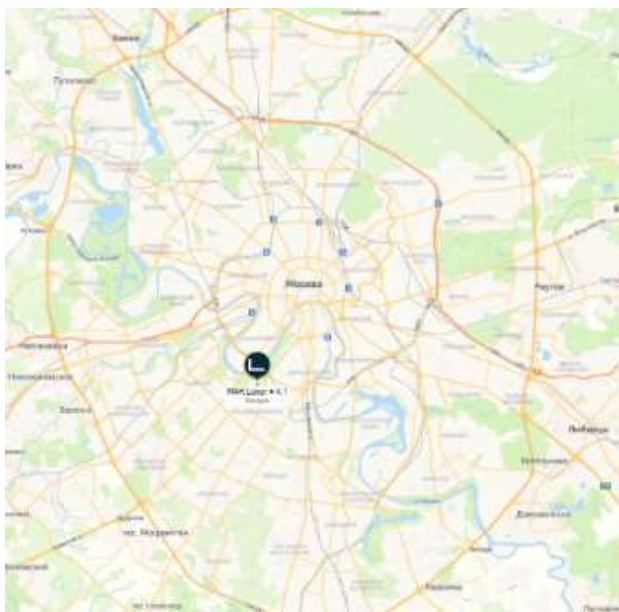
Источник: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/38951>

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположен по адресу город, г Москва, Ленинский проспект, вл. 38

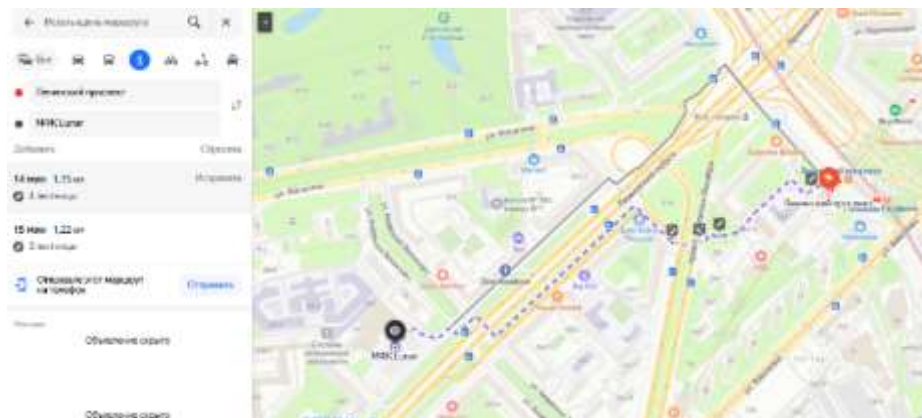
На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на города.

Рисунок 7-1. Расположение Объекта оценки на карте



Источник: Яндекс. Карты <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 7-2. Расположение Объекта оценки на карте



Источник: Яндекс. Карты <http://maps.yandex.ru/>

Гагаринский район⁴ столицы относится к Юго-Западному административному округу и является его единственным районом, граничащим с ЦАО. С запада и востока ограничен почти параллельными друг другу Проспектом Вернадского и улицей Вавилова соответственно. На севере границей района является русло реки и 3-е кольцо, а на юге — улица Строителей. По форме район представляет почти правильный прямоугольник.

Гагаринский соседствует с Ломоносовским и Академическим районами, которые тоже относятся к ЮЗАО, а также с Раменками, относящимся к ЗАО, и Донским районом, относящимся к ЮАО. Кроме того, у Гагаринского района есть два соседа из ЦАО — Якиманка и Хамовники, последний расположен через реку.

На территории Гагаринского района расположены три станции метро: «Воробьевы горы» и «Университет» Сокольнической линии на западной границе и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии на северной границе. С последней можно сделать пересадку на станцию МЦК — «Площадь Гагарина». Станции расположены таким образом, что пеший путь из любой точки района до метро не займет более получаса. Кроме того, путь на метро до центра города составляет всего 15–20 минут.

В Гагаринском районе отлично развит наземный транспорт — здесь проходят около двух десятков автобусных и несколько трамвайных маршрутов. На автобусах удобно перемещаться в пределах района, можно быстро добраться к столичным вокзалам или доехать до центра — острова Балчуг, Китай-города, Бульварного кольца. Есть автобусы, которые доставляют жителей в более отдаленные районы или к таким популярным местам для прогулок, как Покровское-Стрешнево, парк Фили, Поклонная гора.

Удобно и функционально выстроена и дорожная сеть Гагаринского, которая как бы делит его на кварталы. Вдоль района тянутся улица Вавилова, проспекты Вернадского и Ленинский, а перпендикулярно пересекают их 3-е кольцо, Университетский проспект, переходящий в улицу Дмитрия Ульянова, Ломоносовский проспект и улица Строителей, переходящая в улицу Панферова. Кроме того, от Площади Гагарина лучами расходятся улица Косыгина и проспект 60-летия Октября. Главной транспортной артерией не только для Гагаринского района, но и для всей Москвы, является Ленинский проспект, который ведет в аэропорт Внуково. Именно по нему иностранные делегации въезжают в центр столицы, что позволяет назвать Гагаринский район лицом города.

Гагаринский район никогда не был промышленным. За всю его историю здесь не располагалось ни заводов, ни крупных производств, а негативное влияние на экологию оказывала лишь привычная для мегаполиса загазованность. В то же время здесь всегда было много парков и озелененных территорий, да и высотное расположение является преимуществом. Благодаря этому Гагаринский неоднократно входил в рейтинг лучших с точки зрения экологии районов Москвы, а несколько раз даже возглавлял их.

На его территории района находится треть заказника «Воробьевы горы». Здесь любят проводить время не только местные жители, но и туристы, у которых эта часть Москвы является обязательной к посещению. В заказнике можно кататься на велосипеде, неспешно прогуливаться или любоваться видами на Москву в тени деревьев. На территории парка можно встретить множество различных представителей флоры и фауны, в том числе краснокнижных. А еще в этой части «Воробьевых гор» расположена дача купцов Грачевых — единственный образец дачной застройки начала XX века в стиле модерн. Полюбоваться зданием, правда, получится только снаружи.

Парк имени 40-летия ВЛКСМ был создан в 1958 году, когда велась активная застройка этой части города. В этом месте будто до сих пор витает атмосфера ушедшей советской эпохи. Сегодня москвичи приводят сюда своих детей и с приятной грустью в сердце вспоминают, как когда-то резвились здесь, сами будучи детьми.

Гагаринский район может предложить много интересного не только своим обитателям, но и жителям других районов, а также гостям столицы. Кто-то приезжает сюда полюбоваться видами на Москву и реку, а кто-то — погрузиться в атмосферу советского прошлого и познакомиться с архитектурой той эпохи. Знаменитые красные дома — первые жилые постройки района — в свое время создавались для интеллигенции и обеспеченных семей, такой контингент здесь, преимущественно, сохраняется и сегодня.

В Гагаринском районе есть местечки и для гурманов. Рестораны высокой кухни и среднего сегмента,

⁴ <https://www.kp.ru/russia/moskva/nedvizhimost/rajony/yuzao/gagarinskiy/>

кофейни и кулинарии, кальянные, пабы и винотеки готовы накормить всех желающих или обеспечить приятный вечер для шумных компаний и тихих свиданий. Отдельного внимания заслуживает Черемушкинский рынок, который сегодня стал местом, где можно не только купить свежие фермерские продукты, но и познакомиться с гастрономическими обычаями и изысками стран мира. Кроме того, здесь постоянно проводятся развлекательные мероприятия и мастер-классы для детей.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

О текущей ценовой ситуации

Инфляция⁵ в России за 2023 год составила **7,42% после 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году**. Инфляция в России в декабре 2023 года составила 0,73% после 1,11% в ноябре, 0,83% в октябре, 0,87% в сентябре, 0,28% в августе, 0,63% в июле, 0,37% в июне, 0,31% в мае, 0,38% в апреле, 0,37% в марте, 0,46% в феврале и 0,84% в январе. Инфляция в декабре 2023 года оказалась немного ниже ожиданий аналитиков – консенсус-прогноз опрошенных «Интерфаксом» экономистов на месяц равнялся 0,8%. Рост цен по итогам 2023 оказался немного ниже последних официальных прогнозов и ожиданий аналитиков. Прогноз ЦБ по инфляции на 2023 год равнялся 7,0-7,5%, при этом ЦБ ожидал инфляцию ближе к верхней границе прогноза, прогноз Минэкономразвития – 7,5%. Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных «Интерфаксом» в конце декабря, по инфляции в 2023 году также равнялся 7,5%.

О текущей ценовой ситуации⁶

За неделю с 10 по 16 декабря 2024 года потребительская инфляция замедлилась до 0,35%.

В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе темпы роста цен составили 0,80%: на плодоовощную продукцию динамика цен составила 3,40%, на остальные продукты питания темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели (0,56%).

⁵ <https://www.interfax.ru/business/940012>, <https://www.kommersant.ru/doc/6465432>

⁶ https://www.economy.gov.ru/material/file/ea0cf463bf34efbe2f58720ec0019c9c/o_tekushchey_cenovoy_situacii_18_dekabrya_2024_goda.pdf

В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,20%: снизились темпы роста цен на легковые автомобили, электро и бытовые приборы, а также бензин.

В секторе услуг снизились темпы роста цен на санаторно-оздоровительные услуги, ускорилось снижение цен на услуги гостиниц.

Потребительская инфляция с 10 по 16 декабря

1. За неделю с 10 по 16 декабря 2024 года инфляция замедлилась до 0,35%.
2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,80%. На плодоовощную продукцию цены изменились на 3,40% при снижении темпов роста цен на отдельные овощи «борщевого» набора, а также помидоры и бананы. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели (0,56%). Снизились темпы роста цен на говядину, рыбу мороженую, масло подсолнечное и масло сливочное.
3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,20%. Снизились темпы роста цен на легковые автомобили (до 0,2%), электро- и бытовые приборы (до 0,3%), на строительные материалы темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели (0,1%). Возобновилось снижение цен на медицинские товары (-0,1%). Также снизились темпы роста цен на бензин (до 0,3%), на дизельное топливо темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели (0,4%).
4. В секторе услуг продолжилось снижение цен на услуги гостиниц (-0,2%), снизились темпы роста цен на санаторно-оздоровительные услуги (до 0,1%), темпы роста цен на бытовые услуги сохранились на уровне прошлой недели (0,3%).

Мировые рынки

5. В ноябре индекс продовольственных цен ФАО вырос на 0,5% (в октябре +1,8% м/м и +5,1% г/г). С одной стороны, выросли цены на молочную продукцию (+0,6%) и растительные масла (+7,5%), с другой – сократилась стоимость мяса (-0,8%), зерновых (-2,7%) и сахара (-2,4%). В период с 10 по 16 декабря на мировых рынках продовольствия цены снизились на 0,9% (+1,1% недель ранее). В годовом выражении в декабре продовольственные товары подешевели на 1,5% г/г. После повышения недель ранее снизились котировки на кукурузу (-0,9%), белый сахар и сахар-сырец (по -1,7%), а также соевое (-2,0%) и пальмовое (-4,4%) масла. Продолжили сокращаться котировки на соевые бобы (-1,3%) и говядину (-0,7%). Выросли цены на пшеницу в США (+1,5%) и свинину (+0,7%) после сокращения недель ранее. Сохранили рост цены на пшеницу во Франции (+4,1%).
6. На мировом рынке удобрений котировки выросли на 1,5% (+0,4% недель ранее) в связи с удорожанием смешанных (+0,8%) и азотных (+2,2%) удобрений. В годовом выражении в декабре цены на удобрения снизились на 0,8% г/г.
7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на 0,7% (-0,8% недель ранее) в связи с удешевлением железной руды (-2,5%) и металлопроката (-1,1%). После снижения недель ранее выросли котировки на металлолом (+0,5%) и арматуру (+0,4%). В годовом выражении в декабре цены на черные металлы снизились на 14,3% г/г.
8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на 1,1% (стабилизация недель ранее), что было связано с сокращением стоимости алюминия (-2,0%) и меди (-1,8%). После снижения недель ранее выросли котировки на никель (+0,5%). В годовом выражении в декабре цены на цветные металлы выросли на 6,2% г/г.

Таблица 8-1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)⁷

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	9 мес. 2024
ВВП (индекс физического объема), %	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	103,6*	104,0*
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	108,3
Индекс промышленного производства	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	103,5	104,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	99,7	97,7
Индекс инвестиций в основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	110,9**

⁷ Социально-экономическое положение России № 9 (2024 г.), <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2024.pdf>, <https://limited.customs.gov.ru/statistic>

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	9 мес. 2024
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	105,4*	108,6*
Оборот розничной торговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4	107,8
Экспорт товаров, млрд долл. США	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	278,0***
Импорт товаров, млрд долл. США	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	178,0***

Диапазоны⁸ представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы по большинству показателей сузились. При этом диапазоны темпов роста ВВП, уровня безработицы, курса рубля к доллару, экспорта, импорта, цены на нефть марки Brent расширяются к концу прогнозного периода.

- **Инфляция:** Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 9,2% (+1,5 п.п. к октябрьскому опросу), на 2025 год — до 6,0% (+0,7 п.п.), на 2026 год — до 4,5% (+0,4 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.
- **Ключевая ставка:** Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте. Медианный прогноз на 2024 год — 17,5% годовых (+0,2 п.п.). Он предполагает, что в декабре 2024 года средняя ключевая ставка составит 21,5% годовых. Ожидания на 2025 год — 21,3% годовых (+3,3 п.п.), на 2026 год — 14,6% годовых (+2,1 п.п.). Прогноз на конец горизонта (10,4% годовых (+1,4 п.п.)) выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых).
- **ВВП:** Прогноз роста в 2024 году повышен до 3,8% (+0,1 п.п.). Прогнозы на 2025–2026 понижены до 1,5% (-0,3 п.п.) и 1,7% (-0,2 п.п.) соответственно, прогноз на конец горизонта не изменился — 1,9%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста также без изменений — 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,7% (+12,2% в октябре).
- **Уровень безработицы:** Аналитики немного понизили прогнозы на 2024–2026 годы (на 0,1 п.п.). Они ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,4%, в 2025 году вырастет до 2,6%, в 2026 году — до 2,8% и вернется на уровень 2023 года (3,0%) к концу горизонта.
- **Номинальная зарплата:** Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы почти на всем горизонте. Они ожидают роста на 17,5% (+0,3 п.п.) в 2024 году с замедлением до 11,6% в 2025 году (+1,2 п.п.), до 7,6% в 2026 году и до 7,1% (+0,6 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 8,4%, в 2025 году — на 3,1%, в 2026 году — на 2,7%, в 2027 году — на 2,9%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 28,3% выше, чем в 2021 году (в октябре — на 27,9%).
- **Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики не изменили прогнозы по дефициту консолидированного бюджета на всем горизонте в сравнении с опросом в октябре — 1,7% ВВП в 2024 году с дальнейшим сокращением до 1,1% ВВП в 2025 году и до 1,0% ВВП в 2026–2027 годах.
- **Экспорт товаров и услуг:** Прогнозы немного понижены — до 468 млрд долл. в 2024 году (-2 млрд долл.), 475 млрд долл. в 2025 году, 480 млрд долл. в 2026 году (-5 млрд долл.). Прогноз на 2027 год — 482 млрд долл. (-11 млрд долл.). Это на 12% (68 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы без существенных изменений — 371 млрд долл. (+1 млрд долл.) в 2024 году, 382 млрд долл. в 2025 году, 395 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году. Прогноз на конец горизонта — 401 млрд долл. (-2 млрд долл.). Это на 6% (24 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.
- **Курс USD/RUB:** Прогноз на 2024 год — 92,6 рублей за долл. (предполагает средний курс в декабре 2024 года 103,0 рублей за доллар), на 2025 год — 102,0 рублей за долл., на 2026 год — 104,0 рублей за долл., на 2027 год — 106,6 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль слабее на 6,6–7,4% по сравнению с октябрьским опросом).

Таблица 8-2 Результаты опроса: декабрь 2024 года

⁸ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
ИПЦ (в % ден. к ден. пред. году)	8,4	11,9	7,4	9,2	8,0	4,5	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,2	5,0	4,3
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходов дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	21,3	14,6	10,4
ВВП (%, г/г)	5,8	-1,2	3,6	3,8	3,5	1,7	1,9
Уровень безработицы (%, ден., без исключений сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,4	2,4	2,8	3,0
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	11,9	11,6	7,6	7,1
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,7	-1,1	-1,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	468	475	480	482
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	371	382	395	401
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	87,5	84,7	92,6	102,0	104,0	106,6
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	80	79	75	72
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,9	102,4	106,2	107,8	109,8	111,7
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	8,4	8,1	2,7	2,9
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,9	117,6	121,3	124,7	128,3
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	97	90	84	80
Найральной ключевой ставки (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	5,4-9,0					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,3					

- **Цена на нефть марки Brent:** Без существенных изменений. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 80 долл. за баррель (предполагает среднюю цену 75 долл. за баррель в декабре 2024 года). Далее цена будет снижаться и составит 75 долл. за баррель в 2025–2026 годах и 72 долл. за баррель в 2027 году.

Вывод: Анализ основных показателей ситуации в российской экономике не указывает на рецессионные явления, способные негативно повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.

Положение России в мире⁹

Таблица 8-3 Основные экономические показатели России¹⁰

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)					
		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г - 89,51 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,2
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г - 14,37 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+8,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,6
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)					
№		23/22	Янв-октябрь 24/23		
		+/- % г/г	+/- %		
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+4,8		
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,4		
6.	Продукция сельского хозяйства – 7,76 трлн руб.	-0,3	-3,8		
7.	Строительство (объём СМР) – 12,54 трлн. руб.	+8,7	+2,2		
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий				
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 87,6 млн. кв.м.	+7,5	+1,6		
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 449,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,7		
10.	Грузооборот транспорта – 4 602,4 млрд. т-км.	-0,6	- 0,1		
11.	Оборот розничной торговли – 45,07 трлн. руб.	+6,4	+7,5		
12.	Объём платных услуг населению – 14,14 трлн. руб.	+4,4	+3,4		
13.	Оборот общественного питания – 2,79 трлн. руб.	+10,2	+8,5		
14.	Инфляция, %				
	- промышленная	+4,0	+13,5		
	- потребительская	+5,9	+8,5		
(изменение в рублях)					
		23/22г., %	Янв-сентябрь 24/23, %		
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:				

<https://statrliet.ru/downloads/Анализ%202024%20декабрь.pdf>

¹⁰ По данным Росстата (вторая оценка), **зеленый** – положительная динамика, **красный** – отрицательная динамика (в сопоставимых ценах).

	- номинальная	+14,1	+18,0
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+9,0
(изменение в рублях в текущих ценах)			
		24/23г., %	окт 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.10.24	+23,4	+14,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+13,8
17.	Предоставлено ипотечных жилищных кредитов январь-август 24/23		-21,1
18.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.10.24	+23,9	+ 17,3
19.	Международные резервы (ЗВР), на 29.11.24г.: 614,1 млрд. долл. США	-1,7	+3,6
20.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
21.	Государственный внешний долг, на 01.09.24г. 52,92 млрд. долл. США	0.0	-0,01

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	09.09.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 06.12.2024	61,91	85,75	103,38
24.	Нефть Brent на 06.12.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	71,97

Кредитный рейтинг России

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

Таблица 8-4 Присвоенные России кредитные рейтинги¹¹, действующие янв. – сен. 2024 г

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	08.04.2022 г.	SD- (негативный) преддефолтное состояние	СС (негативный) очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен
Moody's Investors Service	06.03.2022	Ca (Negative) (долговые обязательства с рейтингом Ca являются высоко спекулятивными и, вероятно, находятся в состоянии дефолта либо близки к дефолту. При этом существует некоторая вероятность выплаты основной суммы долга и процентов по нему)	н/д
Fitch Ratings	08.03.2022	С (начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)	С (начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)

Примечание: до сентября 2024 г. кредитные рейтинги, присвоенные России, не изменялись.

Ключевая ставка Банка России

Ключевая (базовая) процентная ставка - это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

Изменения ключевой ставки Банка России я января по декабрь 2024 гг.:

- С 18.12.2023 г. Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 16,00%;
- С 29.07.2024 г. - Совет директоров Банка России от 26.07.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 18,00%;
- С 16.09.2024 г. - Совет директоров Банка России от 13.09.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 19,00%;
- С 28.10.2024 г. - Совет директоров Банка России от 25.10.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 21,00%¹²;
- С 29.10.2024 по 25.12.2024 гг. - изменений не происходило.

Основные причины повышения ключевой ставки¹³:

Текущий рост цен в сентябре ускорился до 9,8% с сезонной корректировкой в годовом выражении (с.к.г.) с 7,5% с.к.г. в августе. Большинство устойчивых показателей текущего роста цен в сентябре также продолжило расти. Базовая инфляция в сентябре увеличилась до 9,1% с.к.г. с 7,7% с.к.г. в августе. По оценкам, рост экономики в III квартале 2024 года продолжился, но его темпы были ниже, чем в первом полугодии 2024 года. Инвестиционная активность продолжила расти в III квартале 2024 года, но меньшими темпами. По оперативным данным и данным опросов, после замедления

¹¹ Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>, <https://countryeconomy.com/ratings/russia>

¹² https://cbr.ru/press/pr/?file=25102024_133000Key.htm

¹³ https://cbr.ru/dkp/mp_dec/decision_key_rate/summary_key_rate_06112024/

в июле - августе потребительская активность вновь выросла в сентябре. Индикатор бизнес-климата Банка России в октябре повысился по сравнению с сентябрем. У компаний улучшились текущие оценки выпуска и спроса. Уровень безработицы в августе оставался на историческом минимуме - 2,5% с сезонной корректировкой. Рост номинальных и реальных зарплат в июле - августе ускорился. Сальдированный финансовый результат крупных и средних компаний (за исключением кредитных организаций), полученный за последние 12 месяцев, в июле оставался высоким - 32,1 трлн рублей.

Сценарные условия¹⁴ функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов

Внутренние условия

Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2024 года

В январе-феврале 2024 г. продолжился рост российской экономики. Положительный вклад в динамику был обеспечен ростом базовых отраслей: промышленности, оптовой и розничной торговли, транспорта и хранения. Рост промышленного производства в феврале 2024 г. ускорился до 8,5% г/г после 4,6% г/г в январе. К основным факторам ускорения относится восстановление годовых темпов роста в добыче полезных ископаемых и рост в обрабатывающей промышленности. Высокими темпами росли как отрасли, ориентированные на внутренний спрос, так и экспортно ориентированные отрасли. Прирост за январь-февраль 2024 г. составил 6,6% г/г. Выпуск обрабатывающей промышленности в феврале 2024 г. продемонстрировал ускорение темпов до 13,5% г/г после 7,5% г/г месяцем ранее, прирост за период, прошедший с начала года, составил 10,6%. В целом, улучшение темпов роста в феврале 2024 г. показали все направления обрабатывающей промышленности. При этом наибольшими темпами росли машиностроение, металлургия, пищевая промышленность, химическая, деревообрабатывающая промышленность. Добывающий сектор восстанавливается после спада в 2023 г. – по итогам февраля рост ускорился до 2,1% г/г после 0,8% г/г в январе, прирост за январь-февраль 2024 г. составил 1,4% г/г. Увеличение темпов добывающей промышленности с начала года было обеспечено за счет роста добычи угля, прочих полезных ископаемых, а также предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Рост объема строительных работ в феврале 2024 г. ускорился в годовом выражении до 5,1% г/г после 3,9% г/г в январе. За январь-февраль 2024 года рост составил 4,5% г/г. В феврале 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на 4,1% г/г. Основной вклад в рост грузооборота обеспечен трубопроводным и автомобильным видами транспорта (прирост за январь-февраль 2024 г. составил 8,1% г/г и 19,5% г/г соответственно). Грузооборот транспорта за январь-февраль 2024 г. на 1,3% г/г превысил уровень прошлого года. На фоне роста производства на рынке труда продолжался рост спроса на рабочую силу. Уровень безработицы в феврале 2024 г. обновил исторический минимум и составил 2,8% от рабочей силы (2,9% в январе 2024 года). При низком уровне безработицы экономика продолжает расти, что свидетельствует о гибкости рынка труда. В этих условиях в январе 2024 г. продолжился тренд на высокий темп роста заработных плат, начавшийся в 2023 году. В номинальном выражении прирост составил 16,6% г/г, в реальном выражении – 8,5% г/г (по оперативным данным Росстата). Продолжается рост потребительской активности. Так, в феврале оборот розничной торговли увеличился на 12,3% г/г после 9,1% в январе. Одновременно с этим, платные услуги населению в феврале сохранили темп роста предыдущего месяца и составили 6,4 процента. Инфляция на потребительском рынке в марте 2024 г. замедлилась до 0,39% м/м после 0,68% м/м в феврале, по отношению к соответствующему месяцу прошлого года сохранилась на уровне февраля (7,7 процента). Внешнеэкономическая деятельность улучшается за счет роста экспорта и низкого импорта. В марте торговый баланс увеличился до 16,7 млрд долл. США (по данным платежного баланса), что выше среднего уровня 2017-2019 годов.

Основные параметры базового варианта

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2024 году

В 2024 г. экспорт будет восстанавливаться за счет развития новых логистических и производственных цепочек с дружественными и нейтральными странами, но не отыграет падение 2023 года. Нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9% в реальном выражении (после сокращения на 7,8% в 2023 г.), ненефтегазовый экспорт – на 5,9% (после сокращения на 15,4% в 2023 году). Импорт товаров в 2024 г. продолжит восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 11,6%, уровень 2021 года

¹⁴

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenamy_usloviya_funkcionirovaniya_e_konomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html, дата публикации 26.04.2024 г.

будет превышен на 6,6 процента). Сальдо торгового баланса продолжит снижаться и составит в 2024 г. 5,2% ВВП (104,5 млрд долл. США) после 5,9% (120,9 млрд долл. США) в 2023 г. и 13,7% ВВП в 2022 году. В результате курс рубля в 2024 г. в среднем за год составит 94,7 руб. за долл. США (84,7 в 2023 году). Инфляция по итогам 2024 г. замедлится до 5,1% декабря к декабрю 2023 г. (после 7,4% в декабре 2023 г. к декабрю 2022 года). Промышленное производство в 2024 г. продолжит расти – по оценке, прирост составит 2,5% за счет восстановления добывающего сектора (0,5%) и продолжающегося роста в обрабатывающей промышленности (4,0%), где основными драйверами будут машиностроительный комплекс (в том числе восстановительный рост в автопроизводстве), а также сохраняющийся устойчивый рост в пищевой промышленности.

В текущем году ожидается сохранение стабильности на рынке труда и повышение его гибкости (безработица оценивается на уровне 3,0% рабочей силы после 3,2% в 2023 году). На фоне низкой безработицы ожидается дальнейшее увеличение номинальной заработной платы на 13,6% (после 14,1% в 2023 г.), в реальном выражении – рост на 6,5% (после 7,8% в 2023 году). В 2024 г. сохранятся высокие темпы роста реальных располагаемых денежных доходов населения – на уровне 5,2% (в 2023 г. – 5,4%). Основной вклад внесут как заработные платы работников организаций, так и доходы от предпринимательской деятельности. Существенное влияние также окажут меры комплексной социальной поддержки населению. Увеличение денежных доходов населения и активное наращивание собственного производства будут способствовать дальнейшему росту потребительского спроса. В результате в 2024 г. ожидается рост оборота розничной торговли на 7,7% (в 2023 г. – на 6,4%), объема платных услуг населению на 5,1% (в 2023 г. – 4,4 процента). Прирост инвестиций в основной капитал в 2024 г. составит 2,3% относительно высокой базы 2023 года, когда инвестиции увеличились на 9,8% во многом за счет активизации частной предпринимательской инициативы. В 2024 г. ожидается увеличение частных инвестиций, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей, стимулирование инвестиций в НИОКР. Реализация программ по импортозамещению также окажет благоприятное влияние на рост инвестиций в целом.

В результате российская экономика в 2024 г. возрастет на 2,8%. Драйвером роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, наращивания производства отечественных товаров и услуг. Среднесрочный прогноз на 2025–2027 годы В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также в основном будет определяться ростом внутреннего спроса (как потребительского, так и инвестиционного). Нефтегазовый экспорт в 2025–2027 гг. будет расти со средним темпом 3,6% в год в реальном выражении. При этом ненефтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 5,5% в год). Рост импорта товаров к концу прогнозируемого периода замедлится до 1,4% в год за счет развития отечественного производства в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производств на территории России. Сальдо торгового баланса в 2025–2027 гг. будет находиться в пределах 5,0–5,3% ВВП. Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 98,6 руб. за долл. США в 2025 г. и 103,8 руб. за долл. США в 2027 году. Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2025 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода. Рост ВВП в 2025–2027 гг. выйдет на устойчивые темпы на уровне 2,3–2,4% в год, что будет обеспечено ростом внутреннего спроса. Потребительский спрос будет расти в реальном выражении более чем на 3% ежегодно. Темпы роста инвестиций в основной капитал ускорятся до 3,2% в реальном выражении в 2027 г. с 2,7% в 2025 году. В среднесрочной перспективе драйверами экономического роста станут отрасли, ориентированные на экономику предложения. Это сферы, направленные на импортозамещение и развитие инвестиционно-инновационной модели экономики.

Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевыми рисками являются замедление динамики мировой экономики в условиях сохранения жестких денежно-кредитных условий и ужесточение режима санкций (особенно вторичных санкций). В случае реализации внешних рисков в первую очередь будет сокращаться спрос на товары российского экспорта, что приведет к бюджетным рискам, прежде всего, в части нефтегазовых доходов, а также сокращению инвестиций в экспортно ориентированных отраслях.

Внутренние риски связаны с возможностями обеспечения растущего внутреннего спроса достаточным уровнем предложения отечественной продукции в условиях сохраняющихся высоких ставок и ограничений на рынке труда. Такие риски могут ограничивать динамику инвестиционной активности, а рост внутреннего потребления будет удовлетворяться импортом, особенно в секторах, где уже реализовались риски дисбаланса спроса и предложения.

Внешние и внутренние риски учтены в консервативном варианте прогноза.

Основные параметры консервативного варианта

В условиях более низких темпов роста мировой экономики траектория цен на нефть и другие сырьевые товары складывается ниже, чем в базовом варианте. Так, прогнозируемая цена на нефть марки Brent в 2024 г. составит 77,5 долл. США за баррель и снизится до 59,1 долл. США за баррель в 2027 году. Темпы роста товарного экспорта будут замедляться быстрее импорта (относительно базового варианта), что скажется на сокращении торгового баланса и приведет к более сильному ослаблению курса рубля. В этих условиях ожидается реализация отдельных проинфляционных рисков. В результате инфляция в 2024 и 2025 гг. будет выше, чем в базовом варианте, и составит 6,0% и 4,4% к декабрю, что скажется на более длительном периоде сохранения жестких денежнокредитных условий и, соответственно, более низкой инвестиционной и потребительской активности. В результате реализации консервативного сценария развития рост экономики в 2024 г. составит 2,2%, а среднегодовые темпы в 2025-2027 гг. будут на 0,7 п.п. ниже, чем в базовом варианте.

Таблица 8-5 Исходные условия для формирования вариантов развития экономики

	Вариант	2023	2024	2025	2026	2027
		отчет	оценка	прогноз		
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
Экспортная цена на российскую нефть, долл. США / барр.	Базовый	64,5	65,0	65,0	65,0	65,0
	Консервативный		62,5	58,3	54,7	52,9
Добыча нефти (включая газовый конденсат), млн тонн	Базовый	529,6	523,0	530,0	540,0	553,1
	Консервативный		523,0	487,1	501,3	506,1
Добыча газа (включая газ попутный), млрд куб.м	Базовый	637,6	666,7	695,4	707,5	727,3
	Консервативный		666,7	659,0	666,0	671,0
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл. США / тыс куб. м	Базовый	325,9	252,8	243,3	237,4	230,7
	Консервативный		247,1	218,7	203,7	196,2
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл. США / тыс куб. м	Базовый	404,1	297,3	285,8	276,1	269,3
	Консервативный		290,9	263,0	242,6	232,6
Экспорт нефти, млн тонн	Базовый	238,0	240,0	247,0	257,0	269,8
	Консервативный		240,0	237,0	245,0	249,9
Экспорт природного газа (трубопроводный), млрд куб. м	Базовый	101,0	108,0	120,0	126,0	122,0
	Консервативный		108,0	103,0	108,0	113,0
Экспорт СНГ, млн тонн	Базовый	33,3	38,0	40,0	44,0	56,6
	Консервативный		38,0	38,6	38,6	38,6
Экспорт нефтепродуктов, млн тонн	Базовый	131,2	131,3	131,3	131,3	131,3
	Консервативный		131,3	111,0	116,0	116,0
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,08	1,11	1,12	1,12	1,13
	Консервативный		1,11	1,12	1,12	1,13
2. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ) на конец года, % к декабрю	Базовый	7,4	5,1	4,0	4,0	4,0
	Консервативный		6,0	4,4	4,0	4,0
Инфляция (ИПЦ) в среднем за год, %	Базовый	5,9	6,6	4,7	4,0	4,0
	Консервативный		6,9	5,2	4,1	4,0
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	84,7	94,7	98,6	101,2	103,8
	Консервативный		96,2	102,7	107,1	110,8

Таблица 8-6 Сравнительная таблица по вариантам прогнозов

	2023	2024	2025	2026	2027
	отчет	оценка	прогноз		
Валовой внутренний продукт ¹⁵ , млрд рублей					
Базовый	172 148	191 437	206 913	221 588	237 390
Консервативный		190 206	204 141	216 496	229 800
темпа роста ВВП, %					
Базовый	3,6	2,8	2,3	2,3	2,4
Консервативный		2,2	1,6	1,6	1,7
дефлятор ВВП, %					
Базовый	7,0	7,9	5,6	4,6	4,6
Консервативный		7,8	5,6	4,3	4,3
Экспортная цена на российскую нефть, долл. / барр.					
Базовый	64,5	65,0	65,0	65,0	65,0
Консервативный		62,5	58,3	54,7	52,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
Базовый	84,7	94,7	98,6	101,2	103,8
Консервативный		96,2	102,7	107,1	110,8
Индекс потребительских цен на конец					

¹⁵ Номинальный объем ВВП в 2024-2027 гг. учитывает оценку валового регионального продукта Донецкой Народной Республики (ДНР), Луганской Народной Республики (ЛНР), Запорожской и Херсонской областей. Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р.

	2023	2024	2025	2026	2027
	отчет	оценка		прогноз	
года, % к декабрю					
Базовый		5,1	4,0	4,0	4,0
Консервативный	7,4	6,0	4,4	4,0	4,0
Индекс потребительских цен в среднем за год, %					
Базовый		6,6	4,7	4,0	4,0
Консервативный	5,9	6,9	5,2	4,1	4,0
Промышленность, %					
Базовый		2,5	2,3	2,3	2,5
Консервативный	3,5	2,0	0,3	2,1	1,7
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый		2,3	2,7	3,0	3,2
Консервативный	9,8	1,2	1,7	1,9	2,2
Объем платных услуг населению, %					
Базовый		5,1	3,6	3,0	2,6
Консервативный	4,4	3,8	2,7	2,3	2,3
Оборот розничной торговли, %					
Базовый		7,7	4,8	3,9	3,1
Консервативный	6,4	6,0	3,5	3,0	2,5
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый		5,2	3,5	3,0	2,6
Консервативный	5,4	3,6	2,1	2,0	1,9
Реальная заработная плата, %					
Базовый		6,5	3,6	2,8	2,5
Консервативный	7,8	4,6	2,6	2,3	2,0
Производительность труда, %					
Базовый		2,7	2,2	2,1	2,4
Консервативный	2,2	2,2	1,6	1,6	1,7
Экспорт товаров, млрд долл. США					
Базовый		428,7	455,7	473,8	496,0
Консервативный	424,2	419,7	405,7	409,5	416,4
темпы роста, %					
Базовый		4,3	6,1	3,5	4,0
Консервативный	-11,0	4,1	0,0	3,2	2,3
к ВВП, %					
Базовый		21,2	21,7	21,6	21,7
Консервативный	20,9	21,2	20,4	20,3	20,1
Экспорт ненефтегазовый, млрд долл. США					
Базовый		206,7	229,5	241,5	255,3
Консервативный	197,0	205,5	220,0	229,5	239,7
темпы роста, %					
Базовый		5,9	9,1	3,6	4,0
Консервативный	-15,4	5,5	6,0	2,8	2,8
к ВВП, %					
Базовый		10,2	10,9	11,0	11,2
Консервативный	9,7	10,4	11,1	11,4	11,6
Экспорт нефтегазовый, млрд долл. США					
Базовый		222,0	226,2	232,3	240,7
Консервативный	227,3	214,2	185,7	179,9	176,6
темпы роста, %					
Базовый		2,9	3,2	3,4	4,1
Консервативный	-7,8	2,9	-5,6	3,6	1,6
к ВВП, %					
Базовый		11,0	10,8	10,6	10,5
Консервативный	11,2	10,8	9,3	8,9	8,5
Импорт товаров, млрд долл. США					
Базовый		324,1	349,4	365,1	373,7
Консервативный	303,3	315,7	327,8	337,6	345,3
темпы роста, %					
Базовый		11,6	6,1	3,1	1,4
Консервативный	12,9	8,6	3,6	2,2	1,4
к ВВП, %					
Базовый		16,0	16,7	16,7	16,3
Консервативный	14,9	16,0	16,5	16,7	16,6
Уровень безработицы, % к рабочей силе					
Базовый		3,0	3,0	3,0	3,0
Консервативный	3,2	3,1	3,2	3,3	3,3
Численность рабочей силы, млн чел.					
Базовый		76,0	76,1	76,3	76,3
Консервативный	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1
Фонд заработной платы работников					

	2023	2024	2025	2026	2027
	отчет	оценка	прогноз		
организаций, млрд руб.					
Базовый	37950	43947	47640	51290	54763
Консервативный		43256	46676	49886	53050
Фонд заработной платы работников организаций, % г/г					
Базовый	14,1	15,8	8,4	7,7	6,8
Консервативный		14,0	7,9	6,9	6,3
Численность занятых в экономике, млн чел.					
Базовый	73,6	73,7	73,8	74,0	74,0

Прогнозы развития экономики России

Выводы по прогнозу -

Таблица 8-7 Прогноз основных макроэкономических показателей¹⁶

Показатель	Источник	2024	2025	2026	2027
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Прогноз развития российской экономики на 2024-2027 гг. (ВЭБ.РФ, сентябрь 2024 г.)	103,7	102,6	102,4	102,1
	Прогноз социально-экономического развития России на 2024-2027 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, сентябрь 2024 г.)	103,6-104,0	102,0-102,4	101,9-102,3	102,0-102,5
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	103,7	101,8	101,9	101,9
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	8,1%	6,1%	4,5%	4,0%
	Refinitiv Eikon (сентябрь 2024 г.)	8,1%	6,1%	4,5%	—
	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (сентябрь 2024 г.)	8,0%	5,8%	4,3%	4,0%
	IMF (сентябрь 2024 г.)	7,9%	5,9%	—	—
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	8,2%	6,5%	4,6%	4,0%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2024-2027 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, сентябрь 2024 г.)	106,7-107,0	102,3-102,5	102,0-102,3	102,0-102,4
Курс доллара США, руб./долл. США	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	91,39	95,62	97,73	99,10
	Евразийский Банк Развития (июнь 2024 г.)	92,80	96,70	98,40	—
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	91,20	95,00	97,50	99,70
	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (сентябрь 2024 г.)	91,15	96,48	100,01	103,20
	Прогноз развития российской экономики на 2024-2027 гг. (ВЭБ.РФ, сентябрь 2024 г.)	90,40	94,30	95,00	94,40
Курс евро, руб./евро	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *	100,80	105,46	107,79	109,30
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	17,3%	18,0%	12,5%	—
Ключевая ставка Банка России, %	Прогноз развития российской экономики на 2024-2027 гг. (ВЭБ.РФ, сентябрь 2024 г.)	16,9%	16,2%	11,1%	8,5%
	Refinitiv Eikon (сентябрь 2024 г.)	—	15,5%	11,5%	9,0%
Доходность долгосрочных государственных облигаций, %	The Economist Intelligence Unit (июнь 2024 г.)	11,0%	10,7%	10,0%	9,0%

Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт» рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников

Социально-экономическая обстановка в г. Москве¹⁷

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2024 года составила 13 154 708 человек. Миграционный прирост в январе-июне 2024 года – 6 488 человек. (Справочно: январь-июнь 2023 год миграционный прирост – 9 140 человека). Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за май-июль 2024 г.

¹⁶ <https://euroexpert.ru/analytics>

¹⁷ <https://mtuf.ru/upload/iblock/cee/cee393c8cbbfe53e14a6dec1a520f0a.pdf>

составила 7 231,6 тыс. человек, в их числе 7 161,2 тыс. человек или 99,0% были заняты в экономике и 70,4 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-июле 2024 г. по сравнению с январем-июлем 2023 г. составил 113,9%, в июле 2024 г. по сравнению с июнем 2024 г. – 98,0%. В июле 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 102,1%.

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2024 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2024 г. в размере 29 389 рублей. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в июне 2024 г., по оперативным данным составила 156 426,6 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2023 г. на 11,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2024 г. составила 101,8% к уровню июня 2023 г.

На 1 июля 2024 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 075 825 единиц. В июле 2024 года зарегистрировано 6,3 тыс. организаций (в июле 2023 г. – 6,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 3,9 тыс. (в июле 2023 г. – 6,7 тыс. организаций).

В январе-июне 2024 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 4 004,6 млрд рублей (9,9 тыс. организаций получили прибыль в размере 5 586,7 млрд рублей, 3,9 тыс. организаций – убыток на сумму 1 582,0 млрд рублей). На 1 июля 2024 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 95 870,2 млрд рублей, из неё просроченная – 1 881,0 млрд рублей или 2,0% от общей суммы задолженности (на 1 июля 2023 г. – 2,0%, на 1 июня 2024 года – 2,1%).

Кредиторская задолженность на 1 июля 2024 г. составила 47 787,2 млрд рублей, из неё просроченная – 1 787,8 млрд рублей или 3,7% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 июля 2023 г. – 3,7%, на 1 июня 2024 г. – 4,0%).

Дебиторская задолженность на 1 июля 2024 г. составила 42 102,0 млрд рублей, из неё просроченная – 2 139,0 млрд рублей или 5,1% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 июля 2023 г. – 4,7%, на 1 июня 2024 г. – 5,0%). Суммарная задолженность по заработной плате на 1 августа 2024 г. составила 42,2 млн рублей и по сравнению с 1 июля 2024 г. увеличилась на 738,0%. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 августа 2024 г. отсутствует.

Макроэкономика, финансовый и банковский сектор Москвы

ВРП Москвы в 2023 г., по предварительной оценке, вырос на 4,0% (больше, чем ВВП России +3,6%); в 2024 г. - рост так же на 4,0% (больше, чем ВВП России +3,9%).

Госдолг Москвы на 1 ноября 2024 г. составил 170,4 млрд руб. По состоянию на 1 ноября 2024 г. доходы бюджета Москвы за год выросли на 19,3%, расходы выросли на 7,7%, профицит бюджета составил 772 млрд руб.

Количество кредитных организаций Москвы на 1 ноября 2024 г. составило 186 ед. (52,4% всех кредитных организаций РФ). Активы кредитных организаций Москвы на 1 сентября 2024 г. составили 141,6 трлн руб. Доля Москвы в активах кредитных организаций России на 1 сентября 2024 г. составила 77,3%.

Объем выданных потребительских кредитов в январе-сентябре 2024 г. вырос на 23,0% относительно января-сентября 2023 г. Объем выданных жилищных кредитов в январе-сентябре 2024 г. снизился на 28,8% относительно января-сентября 2023 г. Сбережения населения на 1 октября 2024 г. выросли на 27% (относительно 1 октября 2023 г.), составив 20,7 трлн руб.

В январе-сентябре 2024 г. юридическим лицам было выдано кредитов на 27,7% больше, чем в январе-сентябре 2023 г. Задолженность по кредитам юрлиц и ИП на 1 октября 2024 г. выросла на 23,0% (к 1 октября 2023 г.), просроченная задолженность снизилась на 3,0%. Объем средств на депозитах юрлиц и ИП на 1 октября 2024 г. вырос на 30,0% (относительно 1 октября 2023 г.) и составил 31,4 трлн руб.

В 2023 г. в Москве объем операций физлиц по оплате товаров и услуг с использованием платежных карт составил 10,5 трлн руб. (+7,5% к АППГ), доля в общем объеме операций составила 33% (31,7% в 2022 г.). Объем операций по снятию наличных в 2023 г. составил 6 трлн руб. (+10,7% к АППГ), доля в общем объеме операций увеличилась с 17,7% в 2022 г. до 19% в 2023 г. Количество операций по снятию наличных снизилось за год на 9% до 203,2 млн транзакций в 2023 г.

Общая эмиссия карт физических лиц на 1 января 2024 г. в Москве достигла 81/Л млн штук (+14% к АППГ). В Москве и Московской области на 1 января 2024 г. сеть устройств, предназначенных для осуществления операций с использованием и без использования платежных карт, состояла из 28,7 тыс. банкоматов (-18,4% к АППГ) и 802 тыс. электронных терминалов (+8,3% к АППГ).

Основные экономические и социальные показатели Москвы

Таблица 8-8 Основные показатели¹⁸

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ¹⁹		
октябрь 2024 года в % к сентябрю 2024 года	x	106,9
октябрь 2024 года в % к октябрю 2023 года	x	121,4
январь-октябрь 2024 года - в % к январю-октябрю 2023 года	x	115,0
Оборот организаций, миллионов рублей	71 562 181,4	121,2 ²⁰
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	206 125,9	105,3
обрабатывающие производства	9 106 766,3	109,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	874 476,4	110,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	208 914,8	113,2
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	431,0	111,8
молоко, тонн	1 845,3	56,4
яйца, тыс. штук	400,8	85,5
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению		
октябрь 2024 года в % к сентябрю 2024 года	x	100,47
октябрь 2024 года в % к октябрю 2023 года	x	109,54
январь-октябрь 2024 года - в % к январю-октябрю 2023 года	x	108,93
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, в октябре 2024 года, рублей	7 990,76	101,4 ²¹
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей		
за сентябрь 2024 года	145 741,3	114,9
сентябрь 2024 года в % к августу 2024 года	x	102,7
за январь-сентябрь 2024 года	151 219,8	116,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, рублей		
за сентябрь 2024 года	175 357,4	113,2
сентябрь 2024 года в % к августу 2024 года	x	102,4
за январь-сентябрь 2024 года	181 940,7	115,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец октября 2024 года, человек	13 455	91,7
Уровень зарегистрированной безработицы на конец октября 2024 года, в процентах	0,2	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	11 539,3	120,6
Пассажиروоборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок), миллионов пассажиро-километров		
за октябрь 2024 года	428,3	96,0
октябрь 2024 в % к сентябрю 2024 года	x	109,9
за январь-октябрь 2024 года	4 112,4	102,2
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за октябрь 2024 года	662 684,1	100,3 ⁴
октябрь 2024 года в % к сентябрю 2024 года	x	103,3 ⁴
за январь-октябрь 2024 года	5 980 994,8	105,8 ²²
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 ноября 2024 года		
миллионов рублей	535 230,7	102,6
уровень запасов, дней торговли	30	96,8
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за октябрь 2024 года	4 961 629,9	104,8
октябрь 2024 года в % к сентябрю 2024 года	x	103,7

¹⁸ <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64645>, <https://mosstat.gks.ru/folder/64645?print=1>

¹⁹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

²⁰ Темп роста в фактических ценах.

²¹ К предыдущему месяцу.

²² В сопоставимых ценах.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
за январь-октябрь 2024 года	44 954 024,1	110,0
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за октябрь 2024 года	59 044,0	99,5
октябрь 2024 года в % к сентябрю 2024 года	х	105,7
за январь-октябрь 2024 года	536 194,2	109,3
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за октябрь 2024 года	361 862,0	102,9
октябрь 2024 года в % к сентябрю 2024 года	х	96,5
за январь-октябрь 2024 года	3 353 712,8	105,4
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	1 485 510,0	96,3
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	3 927,5	76,7
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-сентябрь 2024 года, миллионов рублей в фактических ценах	5 520 768,9	60,9
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец сентября 2024 года, миллионов рублей		
дебиторская	44 822 514,2	102,3
кредиторская	48 348 427,0	98,9
из неё:		
просроченная	1 963 408,0	104,4
задолженность по платежам в бюджет	1 357 479,5	78,3
из неё просроченная	108 407,9	88,9

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок недвижимости

Влияние факторов социально-экономического развития страны, области и непосредственно населенного пункта, где находится объект оценки, безусловно, отражается на его стоимости. Соответственно, данные факторы необходимо учитывать при проведении оценки объектов, привязанных к той или иной местности и подверженных влиянию характерных особенностей для данного региона на дату оценки.

Оценщик для определения справедливой (рыночной стоимости) подбирает объекты наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, расположенным, как и объект оценки в Московском регионе. Цены на сопоставимые объекты сформированы под влиянием социально-экономических факторов, условий рынка, которые действуют на дату проведения оценки непосредственно там же, где находится объект оценки, следовательно, учитывает социально-экономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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.²³

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;

²³ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

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.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений нежилых или жилых, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских 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: составлено Оценщиком

Согласно документам, на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право требования на квартиры. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к рынку жилой недвижимости.

8.3. Рынок жилой недвижимости²⁴

В начале III квартала закончилось действие программы ипотеки с господдержкой. Данная программа была введена во время локдауна в апреле 2020 года с целью поддержания строительной отрасли и улучшения жилищных условий граждан. По данным дом.рф с апреля 2020 года по июль 2024 года в Москве совокупно программой воспользовались более 167,1 тыс. раз. В результате за период действия льготной ипотеки цены на недвижимость, росли выше доходов населения. Так, за период действия программы цены на жилье в Москве выросли на 64%, тогда как средние доходы москвичей только на 56%. В связи с этим большим спросом стало пользоваться малогабаритное жилье, которое доступнее за счет меньшего бюджета покупки. В ответ на запрос покупателей застройщики стали проектировать в своих проектах больше малогабаритных квартир.

Ипотека с господдержкой простимулировала рост инвестиционных сделок, в том числе спекулятивных. Стремительный рост цен и сниженная ставка на ипотечное кредитование сделали рынок привлекательным, поэтому возросло число людей, инвестирующих в недвижимость, многие из них пользовались программой неоднократно.

На фоне перегрева рынка, высокого уровня закредитованности граждан и направленности государственной политики на улучшение демографической ситуации в стране ипотека с господдержкой не была продлена и прекратила свое действие 1 июля 2024 года. Теперь спрос поддерживает программа семейной ипотеки, однако появилась информация о возможном ужесточения ее условий.

С окончанием действия программы ипотеки с господдержкой спрос на квартиры в Большой Москве за III квартал сократился на 41% (17,6 тыс. ДДУ), а доля ипотечных сделок за квартал упала на 15 п.п. до 63%.

В новых условиях рынка застройщики стали активнее предлагать различные схемы по приобретению жилья: скидки, программы рассрочки, партнерские программы с банками, рефинансирование и тд. Лидерство по числу продаж в отдельных проектах в III квартале коррелирует с многообразием выбора подобных программ у застройщиков. При этом скидки могут нести временный характер, так как мотивация девелоперов к скидочной активности индивидуальна и зависит от стратегии реализации проекта. Сейчас застройщики предоставляют скидки для соответствия плановому наполнению эскроу, так как при отклонении от плана девелопер несет издержки в виде повышенного процента на финансирование проекта.

Также в связи с ростом ключевой ставки и ужесточением условий по финансированию проектов ожидается сокращение стартов новых проектов. Сейчас на рынке наблюдается рост объема предложения, вызванный охлаждением спроса, что объясняется длительным девелоперским циклом. Однако в будущем наиболее вероятно снижение объема предложения и, как следствие, возможный рост цен на жилье

Таким образом, ограничение на проектирование квартир менее 28 кв. м. и усугубляющийся уровень доступности жилья повлекут за собой перераспределение спроса в пользу более доступных вариантов в Новой Москве и Московской области, а в новых проектах Москвы будет проектироваться больше однокомнатных форматов.

Сейчас рынок новостроек сильно зависит от регулятивных мер, направленных на:

- Сокращение доли малогабаритных квартир в строительстве;
- Регулирование рынка апартментов;
- Разработку адресных ипотечных программ, отвечающих социально-экономическим задачам государственной политики (стимулирование уровня рождаемости, развитие регионов, поддержка узкопрофильных специалистов);
- Снижение уровня закредитованности населения и сокращение доли высокорисковых ипотек

Так, уже введен запрет на строительство квартир площадью до 28 кв. м. в Москве, а с 1 января 2025 г. данное ограничение распространится и на Московскую область. Для регулирования рынка апартментов также уже приняты меры в виде ввода штрафов за их продажу и строительство на участках, не предназначенных для этого.

²⁴ <https://www.metrrium.ru/upload/iblock/6f0/7okb9k1j8vv1zyded7bh8cds2id5y1ob.pdf>

Последняя тенденция прослеживается в новом ипотечном стандарте, который ЦБ РФ введет в силу с января 2025 года. Новый ипотечный стандарт включает в себя следующие положения:

Запрет на размещение средств на аккредитивах – теперь деньги должны переводиться на эскроу-счета

Сниженные ставки. Банки больше не будут получать вознаграждение за снижение ставок, если это приводит к искусственному завышению цен на жилье. В настоящее время застройщики снижают ставки, но увеличивают цены.

Первоначальный взнос. В первоначальный взнос нельзя включать деньги, которые покупатель получит обратно, например, кешбэк. Это защищает заемщиков от повышения цен и формирует привычку откладывать деньги.

Информирование заемщика. Банки обязаны объяснять условия кредита и риски до подписания договора, а также отвечать на вопросы заемщика.

Новый ипотечный стандарт будет ограничивать застройщиков в применении различных финансовых схем, однако нововведение должно снизить уровень «некачественного спроса». В то же время высока вероятность появления новых льготных адресных программ, которые будут продолжать поддерживать уровень спроса на рынке.

Основные тенденции на рынке новостроек

За счет скидок отдельных застройщиков средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2024 года составила 328 561 руб. за кв. м (-4,2% за квартал, +0,8% к началу года, +4% за год).

С окончанием действия программы ипотеки с господдержкой уровень спроса в III квартале 2024 года просел до минимального уровня начиная со II квартала 2020 года (5,6 тыс. ДДУ, -38% за квартал).

Минимальное число сделок было отмечено в августе (1,7 тыс. ДДУ). В сентябре число сделок относительно августа выросло на 21,5% (2,06 тыс. ДДУ).

Положительная динамика спроса в сентябре обусловлена:

- скидками и различными программами от застройщиков, адаптировавшихся под новые условия рынка;
- началом делового сезона, когда множество потенциальных покупателей начинают решать отложенные жилищные вопросы;
- ажиотажем вокруг истекающих бюджетных лимитов в банках на семейную ипотеку, а также из-за появившейся информации об ужесточении условий программы семейной ипотеки.

За III квартал 2024 года доля ипотечных сделок на рынке новостроек массового сегмента снизилась на 12 п.п. и составила 72%. Средняя ставка по рыночной ипотеке в III квартале составила 20,5%, а в последних числах сентября достигла 22%.

Из-за сокращения темпов продаж, объем предложения вырос на 8,8% за квартал и составил 21,46 тыс. лотов. В то же время сокращение числа стартов новых проектов в 2024 году предвещает сокращение объема предложения в ближайшем будущем.

Основные тенденции на рынке новостроек премиум класса

Средневзвешенная цена кв. м новостроек премиум-класса по итогам III квартала 2024 года достигла 754 710 руб. (+2,8% за квартал, +14,2% к началу года, +18% за год). Средняя медианная цена квартир и апартаментов за квартал выросла на 6,3% и составила 646 600 руб. за кв. м. На динамику средневзвешенной цены мог повлиять рост доли предложения студий (27,2%, +4,5 п.п. за квартал).

За III квартал 2024 года уровень спроса в премиальном сегменте сократился на 13,6% и составил 1,45 тыс. ДДУ (-8% за год). Сокращение уровня спроса объясняется отпускным периодом.

В сентябре был отмечен рост спроса относительно августа (1,45 ДДУ, +23,2%). Рост темпов продаж объясняется началом делового сезона, когда множество потенциальных покупателей начинают решать отложенные жилищные вопросы.

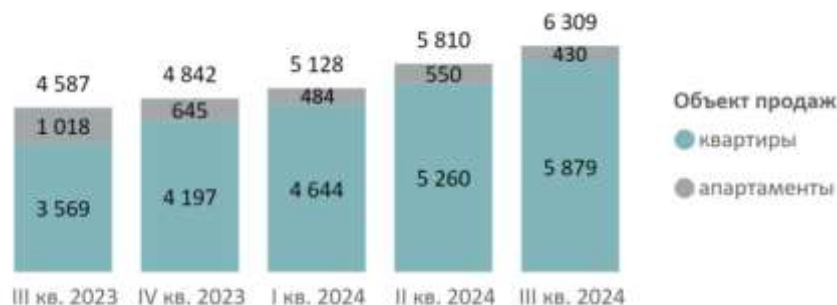
За квартал объем предложения вырос на 8,6% и составил 6,3 тыс. лотов (+37,5% за год). Рост объема предложения произошел за счет стартов продаж корпусов в новых масштабных проектах премиум-класса, что стартовали в I полугодии 2024 года.

По итогам III квартала объем предложения в ЗАО составил 1,4 тыс. лотов, когда в ЦАО было отмечено 1,2 тыс. лотов. В ЗАО в III квартале был зарегистрирован 21% сделок, когда в ЦАО 17%.

Предложение

На рынке новостроек премиального сегмента в пределах Старой Москвы по итогам III квартала 2024 года в реализации находилось 6,3 тыс. лотов (+8,6% за квартал, +30,3% к началу года, +37,5% за год), где 5,9 тыс. – квартиры и 0,43 тыс. – апартаменты. Объем предложения вырос за счет вывода на рынок новых корпусов в масштабных проектах.

Динамика объема предложения на первичном рынке недвижимости премиум-класса по кварталам



В III квартале стартовал один проект премиум-класса с квартирами.

Новые проекты на первичном рынке недвижимости премиум-класса в III квартале 2024

№	Название	Девелопер	Объект продаж
1	SPRINGS	UNIO Development	Квартиры

Наиболее значительно объем предложения вырос в ЗАО (+60% за квартал), здесь реализуются такие масштабные проекты, как NOVA, hideOUT, «River Park Кутузовский». В III квартале ЗАО опередил ЦАО по объему предложения новостроек премиум-класса. Ранее ЦАО всегда лидировал по данному показателю.

Структура предложения первичной недвижимости премиум-класса г. Москвы по округам



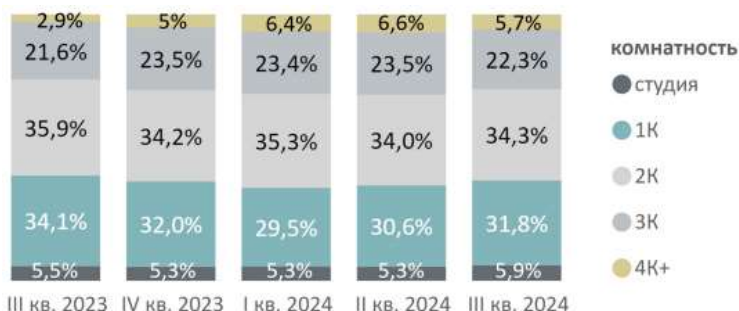
За счет старта масштабных проектов на котловане сократилась доля предложения в корпусах на этапе монтажа этажей (33,7%, -9,2 п.п. за квартал). Доля предложения выросла в сданных корпусах (10,7%, +2,1 п.п.), в корпусах на начальном этапе строительства (27,2%, +4,5 п.п.) и на этапе отделки (28,4%, +2,6 п.п. за квартал).

Структура предложения первичной недвижимости премиум-класса по стадии строительной готовности



В III квартале выросла доля предложения студий (5,9%, +0,6 п.п. за квартал), однокомнатных (31,8%, +1,2 п.п.) и двухкомнатных (34,3%, +0,3 п.п.) форматов. Доля предложения трехкомнатных (22,3%, -1,2 п.п.) и многокомнатных (5,7%, -0,9 п.п.) квартир и апартаментов сократилась. Изменения обусловлены структурой предложения в стартовавших в III квартале корпусах.

Структура предложения в новостройках премиум класса по типу комнатности



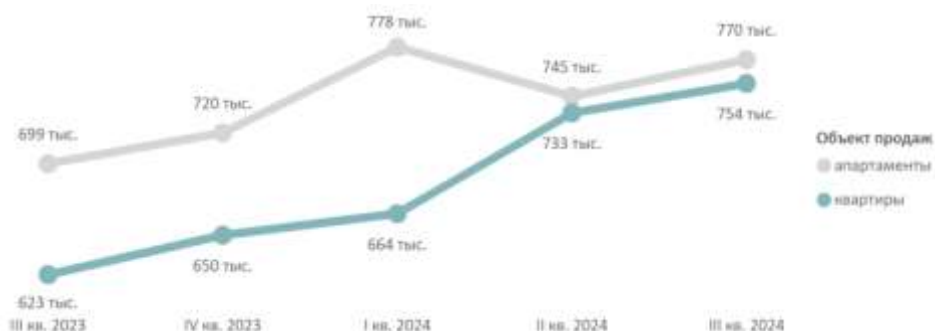
В III квартале выросла доля предложения без отделки (61%, +3,5 п.п. за квартал) и сократилась доля предложения с чистовой отделкой (13,6%, -3,9 п.п.). Доля предложений с отделкой white box практически не изменилась (25,4%, -0,4 п.п.)

Структура предложения в новостройках премиум класса по типу отделки



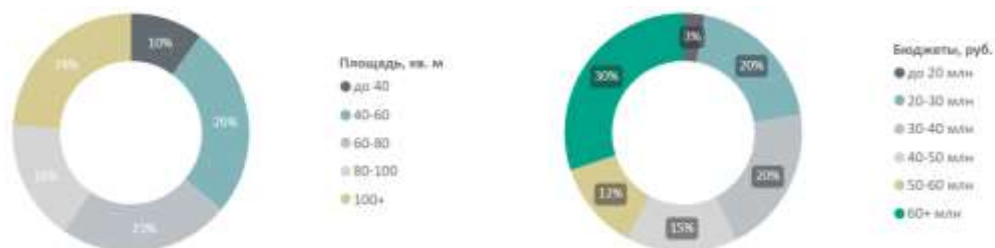
Средневзвешенная цена кв. м новостроек премиум-класса по итогам III квартала 2024 года достигла 754 710 руб. (+2,8% за квартал, +14,2% к началу года, +18% за год). Средневзвешенная цена кв. м квартир составила 753 520 руб. (+2,8% за квартал, +16% к началу года, +21% за год), апартаментов – 769 740 руб. (+3,3% за квартал, +7% к началу года, +10% за год). Средняя медианная цена квартир и апартаментов за квартал выросла на 6,3% и составила 646 600 руб. за кв. м.

Средневзвешенная цена предложения в новостройках премиум-класса по кварталам



В III квартале выросла доля предложения в диапазоне цен от 20 млн до 30 млн руб. (20%, +1 п.п. за квартал) и в диапазоне 50-60 млн руб. (12%, +2 п.п.).

Распределение предложений на первичном рынке недвижимости премиум-класса по площадям и бюджетам



Соотношение предложений на первичном рынке недвижимости премиум-класса в зависимости от стоимости и площади

Площадь, кв. м	до 20 млн	20-30 млн	30-40 млн	40-50 млн	50-60 млн	60+ млн
до 40	3%	6%	1%	0%		
40-60	0%	13%	8%	3%	1%	1%
60-80		1%	10%	6%	4%	2%
80-100			1%	5%	5%	6%
100+				1%	2%	21%

Стоимость предложений премиум-класса в зависимости от типологии

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, руб.			Стоимость, руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
СТ	23	36	111	392 430	633 000	1 072 671	13 700 000	22 972 880	61 726 236
1К	29	49	222	405 289	705 150	1 710 998	17 650 549	34 573 320	321 610 000
2К	44	78	278	387 615	700 560	1 783 820	20 892 502	54 807 770	264 195 000
3К	69	112	256	415 649	760 900	2 024 589	27 365 616	85 476 530	430 000 201
4К+	97	179	515	359 051	982 810	2 782 038	49 804 620	175 771 570	1 432 750 000
итого	23	79,8	515	359 051	754 710	2 782 038	13 700 000	60 259 000	1 432 750 000

Рейтинг самых доступных предложений апартаментов премиум-класса в сентябре 2024 года:

- Deco Residence: апартамент площадью 24 кв. м за 13,7 млн руб.;
- Hill 8: апартамент площадью 36,4 кв. м за 18,4 млн руб.;
- Verdi: апартамент площадью 37,8 кв. м за 18,9 млн руб.

Рейтинг самых доступных предложений квартир премиум-класса в сентябре 2024 года:

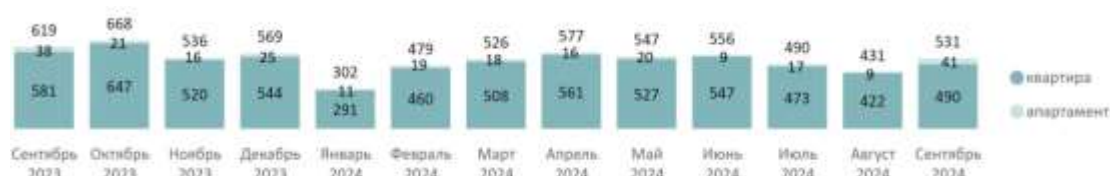
- Artel: квартира площадью 30 кв. м за 15,3 млн руб.;
- JOIS: квартира площадью 22,7 кв. м за 15,6 млн руб.;
- «Дом 56»: квартира площадью 27,6 кв. м за 15,8 млн руб.

В III квартале 2024 года в новостройках премиум-класса было зарегистрировано 1,45 тыс. сделок по ДДУ (-13,6% за квартал, -8% за год). В сентябре была заключена 531 сделка, что на 23,2% больше, чем в августе и на 14,2% меньше, чем в сентябре 2023.

Количество сделок по ДДУ на первичном рынке премиум-класса по кварталам



Количество сделок по ДДУ на первичном рынке премиум-класса по месяцам



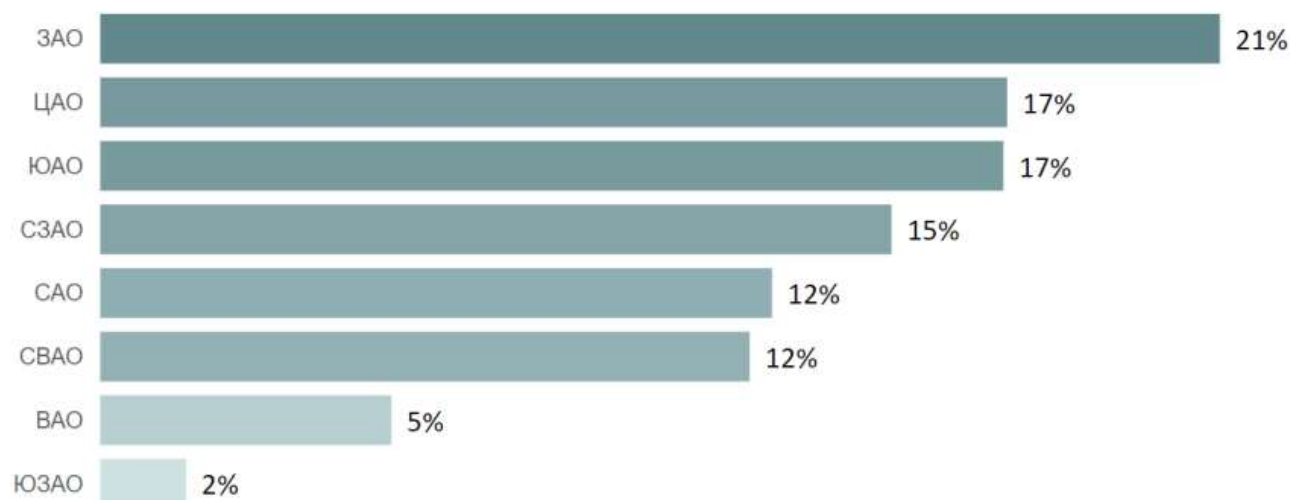
За III квартал доля сделок с применением ипотечного кредита сократилась на 16 п.п. и составила 29%.

Доля ипотеки в сделках по ДДУ на первичном рынке премиум-класса по кварталам в зависимости от средних ставок по ипотеке, предлагаемых банками



Максимальное число сделок по ДДУ в III квартале было отмечено в ЗАО 21% (+4 п.п. за квартал), на втором месте ЦАО (17%, -1 п.п.), на третьем – ЮАО (17%, +11 п.п.). Лидерами продаж в ЗАО выступают «Родина Парк» (65 ДДУ за квартал), NOVA (55 ДДУ), «River Park Кутузовский» (50 ДДУ). Динамика доли сделок в ЮАО во многом обусловлена высокими показателями продаж в High Life (84 ДДУ).

Распределение сделок по ДДУ на первичном рынке премиум-класса по округам



8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со Стандартами оценки, 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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;

- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании Оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность – кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

Вывод

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов является текущее использование, в качестве жилой недвижимости.

8.5. АНАЛИЗ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исследование публичной информации о ценах сделок на жилую недвижимость, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлтерских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т. п.).

При определении рыночной стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже апартаментов на дату определения рыночной стоимости.

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже сопоставимых объектов

№ п/п	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление	Телефоны
1	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,00	34 950 000	699 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/310430908/	(495) 137-49-33
2	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,80	36 423 600	717 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627360/	(495) 137-49-33
3	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,60	40 378 800	798 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/310430913/	(495) 137-49-33
4	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	51,00	41 004 000	804 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305678035/	(495) 137-49-33
5	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,90	39 447 500	775 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627415/	(495) 137-49-33
6	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,9	42 399 700	833 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627424/	(495) 137-49-33
7	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	51,20	43 776 000	855 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627385/	(495) 137-49-33
8	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	48,00	42 096 000	877 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627428/	(495) 137-49-33
9	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	109,60	85 378 400	779 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627388/	(495) 134-97-18
10	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,10	61 105 500	555 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627335/	(495) 134-97-18
11	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	101,50	59 783 500	589 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627339/	(495) 137-49-33
12	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	111,50	81 000 000	726 457	Сдан	Премиум	https://domclick.ru/card/sale_flat_2063652936	(932) 503-20-36
13	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,20	81 658 200	741 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/309585351/	(499) 956-71-92
14	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	110,40	67 123 200	608 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627358/	(495) 137-49-33
15	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	110,10	73 216 500	665 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627368/	(499) 956-71-92
16	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	110,40	78 660 000	712 500	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627372/	499 648-12-07

№ п/п	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление	Телефоны
17	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	85,10	68 718 250	807 500	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627371/	962 364-40-15
18	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,10	91 228 200	642 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627366/	(495) 134-97-18
19	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,20	97 975 800	689 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627377/	(495) 134-97-18
20	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	142,90	104 602 800	732 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627407/	(495) 134-97-18
21	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,20	106 081 200	746 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627418/	(495) 134-97-18
22	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,20	110 773 800	779 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627361/	(495) 134-97-18
23	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,80	135 000 000	945 378	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627403/	(495) 134-97-18
24	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	165,40	140 590 000	850 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627431/	(495) 134-97-18
25	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,20	121 581 000	855 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627393/	(495) 134-97-18
26	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	141,80	135 000 000	952 045	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/305627416/	(495) 134-97-18

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 8.5-2 Диапазон цен предложений за 1 кв.м. сопоставимых объектов

Минимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	555 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	952 045
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	758 918

Источник: расчет Оценщика

8.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные ценообразующие факторы для жилой недвижимости повышенной комфортности²⁵, Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

Таблица 8. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,31
2	Количество комнат	0,07
3	Уровень отделки квартиры	0,06
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,05
5	Состояние отделки	0,05
6	Транспортная доступность	0,04
7	Материал стен	0,04
8	Этаж	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Площадь кухни	0,03
11	Развитость инфраструктуры	0,03
12	Близость от остановок общественного транспорта	0,03
13	Наличие балкона/лоджии	0,03
14	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
15	Архитектурный облик дома	0,02
16	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Видовые характеристики квартиры	0,02
19	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
20	Высота потолка	0,02
21	Типовой срок эксплуатации	0,02
22	Передаваемые права	0,02

Факт сделки (уторгование).

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных 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. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2023.

Таблица 328. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир.

4. Жилье повышенной комфортности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3,9%	1,7%	6,1%

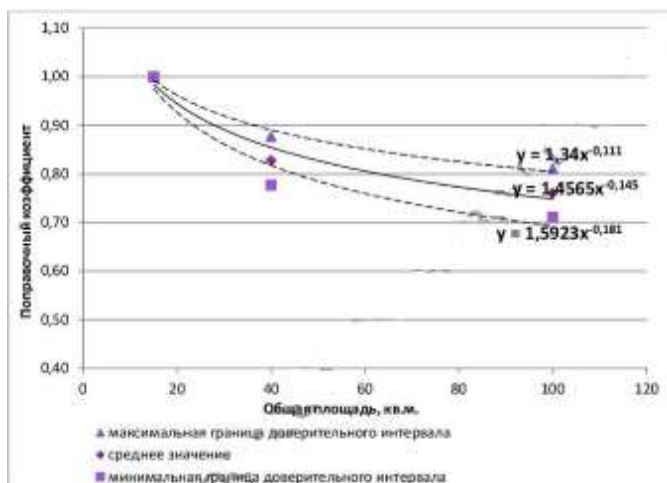
Площадь объекта

На рынке прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2023.

²⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры» Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2023

Зависимость цены от площади



Отделка квартиры

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

Варианты отделки:

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: В квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установлена сантехника, двери, пластиковые окна. Для вторичного рынка это квартиры, в которых удалена старая отделка. Так же данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон.

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" это состояние отделки квартиры, В которой произведены следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлены под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника.

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Это квартира пригодная для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных, качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Так же к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика в котором использованы не дорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника.

Хорошее состояние. "Хорошее" — это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, в квартире установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире; также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад.

Отличное (евроремонт). "Отличное" — это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признаками являются – «разноуровневые» потолки,

скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы.

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся к 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. - монтаж электропроводки; - монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - монтаж многоуровневых потолков; Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

Корректировка на ремонт имеет следующие значения

Таблица 8.6-1 Корректировки на качество отделки квартир²⁶

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	0	-8 000	-13 000	-17 000	-24 000	-30 000
Под чистовую отделку	8 0000	0	-5 000	-9 000	-16 000	-22 000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	13 000	5 000	0	-4 000	-11 000	-17 000
Хорошее состояние	17 000	9 000	4 000	0	-7 000	-13 000
Отличное (евроремонт)	24 000	16 000	11 000	7 000	0	-6 000
Ремонт премиум класса	30 000	22 000	17 000	13 000	6 000	0

Стадия строительства (передаваемые права)

Корректировка по данному фактору определялась на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2023

Таблица 8.6-2 Корректировка на стадию

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		собственность	право требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)
объект оценки	собственность	1,00	1,06	1,18
	право требования (строительство дома только что завершилось)	0,94	1,00	1,11
	право требования (строительство дома завершится через год)	0,85	0,90	1,00

26 <https://bф.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>

8.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

В начале III квартала закончилось действие программы ипотеки с господдержкой. Данная программа была введена во время локдауна в апреле 2020 года с целью поддержания строительной отрасли и улучшения жилищных условий граждан. По данным дом.рф с апреля 2020 года по июль 2024 года в Москве совокупно программой воспользовались более 167,1 тыс. раз. В результате за период действия льготной ипотеки цены на недвижимость, росли выше доходов населения. Так, за период действия программы цены на жилье в Москве выросли на 64%, тогда как средние доходы москвичей только на 56%. В связи с этим большим спросом стало пользоваться малогабаритное жилье, которое доступнее за счет меньшего бюджета покупки. В ответ на запрос покупателей застройщики стали проектировать в своих проектах больше малогабаритных квартир.

Ипотека с господдержкой простимулировала рост инвестиционных сделок, в том числе спекулятивных. Стремительный рост цен и сниженная ставка на ипотечное кредитование сделали рынок привлекательным, поэтому возросло число людей, инвестирующих в недвижимость, многие из них пользовались программой неоднократно.

На фоне перегрева рынка, высокого уровня за кредитованности граждан и направленности государственной политики на улучшение демографической ситуации в стране ипотека с господдержкой не была продлена и прекратила свое действие 1 июля 2024 года. Теперь спрос поддерживает программа семейной ипотеки, однако появилась информация о возможном ужесточения ее условий.

С окончанием действия программы ипотеки с господдержкой спрос на квартиры в Большой Москве за III квартал сократился на 41% (17,6 тыс. ДДУ), а доля ипотечных сделок за квартал упала на 15 п.п. до 63%.

В новых условиях рынка застройщики стали активнее предлагать различные схемы по приобретению жилья: скидки, программы рассрочки, партнерские программы с банками, рефинансирование и тд. Лидерство по числу продаж в отдельных проектах в III квартале коррелирует с многообразием выбора подобных программ у застройщиков. При этом скидки могут нести временный характер, так как мотивация девелоперов к скидочной активности индивидуальна и зависит от стратегии реализации проекта. Сейчас застройщики предоставляют скидки для соответствия плановому наполнению эскроу, так как при отклонении от плана девелопер несет издержки в виде повышенного процента на финансирование проекта.

Также в связи с ростом ключевой ставки и ужесточением условий по финансированию проектов ожидается сокращение стартов новых проектов. Сейчас на рынке наблюдается рост объема предложения, вызванный охлаждением спроса, что объясняется длительным девелоперским циклом. Однако в будущем наиболее вероятно снижение объема предложения и, как следствие, возможный рост цен на жилье

Таким образом, ограничение на проектирование квартир менее 28 кв. м. и усугубляющийся уровень доступности жилья повлекут за собой перераспределение спроса в пользу более доступных вариантов в Новой Москве и Московской области, а в новых проектах Москвы будет проектироваться больше однокомнатных форматов.

Сейчас рынок новостроек сильно зависит от регулятивных мер, направленных на:

- Сокращение доли малогабаритных квартир в строительстве;
- Регулирование рынка апартаментов;
- Разработку адресных ипотечных программ, отвечающих социально-экономическим задачам государственной политики (стимулирование уровня рождаемости, развитие регионов, поддержка узкопрофильных специалистов);
- Снижение уровня за кредитованности населения и сокращение доли высокорисковых ипотек

Так, уже введен запрет на строительство квартир площадью до 28 кв. м. в Москве, а с 1 января 2025 г. данное ограничение распространится и на Московскую область. Для регулирования рынка апартаментов также уже приняты меры в виде ввода штрафов за их продажу и строительство на участках, не предназначенных для этого.

Последняя тенденция прослеживается в новом ипотечном стандарте, который ЦБ РФ введет в силу с января 2025 года. Новый ипотечный стандарт включает в себя следующие положения:

Запрет на размещение средств на аккредитивах – теперь деньги должны переводиться на эскроу-счета

Сниженные ставки. Банки больше не будут получать вознаграждение за снижение ставок, если это приводит к искусственному завышению цен на жилье. В настоящее время застройщики снижают ставки, но увеличивают цены.

Первоначальный взнос. В первоначальный взнос нельзя включать деньги, которые покупатель получит обратно, например, кешбэк. Это защищает заемщиков от повышения цен и формирует привычку откладывать деньги.

Информирование заемщика. Банки обязаны объяснять условия кредита и риски до подписания договора, а также отвечать на вопросы заемщика.

Новый ипотечный стандарт будет ограничивать застройщиков в применении различных финансовых схем, однако нововведение должно снизить уровень «некачественного спроса». В то же время высока вероятность появления новых льготных адресных программ, которые будут продолжать поддерживать уровень спроса на рынке.

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к рынку жилой недвижимости.

Оценщиком были найдены предложения по продаже сопоставимых объектов недвижимости. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней стоимости 1 кв. м.

Таблица 8.7-1 Диапазон цен предложений за 1 кв.м. недвижимости

Минимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	555 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	952 045
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	758 918

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Выводы:

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Условия сделки;
- Стадия готовности;
- Состояние объекта;
- Площадь объекта
- Индивидуальные характеристики.

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

В соответствии с разделом II ФСО V, сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

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

Согласно проведенному анализу было выявлено, что рынок сопоставимых объектов достаточно развит. На рынке имеются предложения по продаже сопоставимых объектов. В связи с этим для расчета справедливой стоимости возможно применить сравнительный подход.

Доходный подход

В соответствии с разделом III ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

Оцениваемые объекты не введены в эксплуатацию, в соответствии с этим не генерируют денежный поток. В связи с этим доходный подход не представляется возможным применить.

Затратный подход

В соответствии с разделом IV ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан).

Оцениваемый объект представляет собой встроенные помещения. Как правило, для подобных объектов затратный подход не применяется. Так же затратный подход применим для объектов в частности мало представленных на открытом рынке. В связи с этим затратный подход не представляется возможным применить для определения стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: *Учитывая достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов наиболее целесообразным будет применение только сравнительного подхода.*

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки

- их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым помещениям, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 кв. м., это обусловлено тем, что площадь объектом оценки являются апартаменты. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке жилой недвижимости.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников, специализированные интернет ресурсы по продаже жилой недвижимости.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: Москва, ЮЗАО;
- Назначение: квартиры;
- Площадь: сопоставима с оцениваемым объектом.

Было выявлено достаточное количество предложений²⁷ по продаже сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: условия сделки, местоположение объекта, удаленность от метро, дата предложения, площадь, этаж расположения, индивидуальные характеристики.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, использованных для расчета объекта площадью 49, 5 кв.м. и 49,9 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	1	1	1	1	1
Вид права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

²⁷ см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	14	8	7	13	14
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	49,5 49,9	50,80	50,60	51,00	50,90
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		36 423 600	40 378 800	41 004 000	39 447 500
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/305627360/	https://www.cian.ru/sale/flat/310430913/	https://www.cian.ru/sale/flat/305678035/	https://www.cian.ru/sale/flat/305627415/
Контактная информация		(495) 147-45-29	(495) 801-61-37	(495) 801-61-37	(495) 801-61-37
Стоимость за 1 кв.м., руб.		717 000	798 000	804 000	775 000

Источник: Рассчитано Оценщиком

Таблица 9.2-2 Характеристики сопоставимых объектов, использованных для расчета объектов площадью 111,1; 111,4; 111,5 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	2	2	3	2	2
Вид права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	14	11	8	9	6
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	111,4 111,1 111,5	109,60	111,50	110,40	85,10
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		85 378 400	81 000 000	78 660 000	68 718 250
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/305627388/	https://domclick.ru/card/sale_flat_2063054712	https://www.cian.ru/sale/flat/305627372/	https://www.cian.ru/sale/flat/305627371/
Контактная информация		(495) 134-97-18	(932) 503-20-36	499 648-12-07	962 364-40-15
Стоимость за 1 кв.м., руб.		779 000	726 457	712 500	807 500

Источник: Рассчитано Оценщиком

Таблица 9.2-3 Характеристики сопоставимых объектов, использованных для расчета объектов площадью 136,3; 135,9; 135,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	3	3	3	3	3
Вид права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	14	10	13	14	8
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	135,9 136,3 135,8	142,20	142,90	142,20	142,20
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		97 975 800	104 602 800	106 081 200	110 773 800
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/305627377/	https://www.cian.ru/sale/flat/305627407/	https://www.cian.ru/sale/flat/305627418/	https://www.cian.ru/sale/flat/305627361/
Контактная информация		(495) 134-97-18	(495) 134-97-18	(495) 134-97-18	(495) 134-97-18
Стоимость за 1 кв.м., руб.		689 000	732 000	746 000	779 000

Источник: Рассчитано Оценщиком

Таблица 9.2-4 Расчет удельной стоимости 1 кв. объекта площадью 49, 5 кв.м. и 49,9 кв.м.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	36 423 600	40 378 800	41 004 000	39 447 500
Площадь объекта	кв.м	49,5 49,9	50,80	50,60	51,00	50,90
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	717 000	798 000	804 000	775 000
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	717 000	798 000	804 000	775 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	717 000	798 000	804 000	775 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	717 000	798 000	804 000	775 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-3,90%	-3,90%	-3,90%	-3,90%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	689 037	766 878	772 644	744 775
Функциональное назначение		Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	689 037	766 878	772 644	744 775
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	689 037	766 878	772 644	744 775
Место нахождения		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			689 037	766 878	772 644	744 775
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	689 037	766 878	772 644	744 775
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	689 037	766 878	772 644	744 775
Общая площадь		49,5 49,9	50,80	50,60	51,00	50,90
Корректировка на общую площадь	%	-	0%	0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	689 037	766 878	772 644	744 775
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	689 037	766 878	772 644	744 775
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	689 037	766 878	772 644	744 775
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	689 037	766 878	772 644	744 775
Среднее арифметическое значение ряда данных		743 334				
Выборочная дисперсия		1 454 545 575				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		38 139				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		5%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,00	0,00	0,00
1/(Sn+1)			100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Весовой коэффициент	%	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Вклад аналога	руб./кв.м	-	172 259	191 720	193 161	186 194
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	743 334				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-5 Расчет удельной стоимости 1 кв. объектов площадью 111,1; 111,4; 111,5 кв.м.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	85 378 400	81 000 000	78 660 000	68 718 250
Площадь объекта	кв.м	111,4 111,1 111,5	109,60	111,50	110,40	85,10
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	779 000	726 457	712 500	807 500
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	779 000	726 457	712 500	807 500
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	779 000	726 457	712 500	807 500
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	779 000	726 457	712 500	807 500
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-3,90%	-3,90%	-3,90%	-3,90%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	748 619	698 125	684 713	776 008
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	748 619	698 125	684 713	776 008
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	748 619	698 125	684 713	776 008
Место нахождения		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади			748 619	698 125	684 713	776 008
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	748 619	698 125	684 713	776 008
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	748 619	698 125	684 713	776 008

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь		111,4 111,1 111,5	109,60	111,50	110,40	85,10
Корректировка на общую площадь	%	-	0%	0,0%	0%	-4,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	748 619	698 125	684 713	744 968
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	748 619	698 125	684 713	744 968
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00	0,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	748 619	698 125	684 713	744 968
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	748 619	698 125	684 713	744 968
Среднее арифметическое значение ряда данных		719 106				
Выборочная дисперсия		1 054 313 674				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		32 470				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		5%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,00	0,00	0,04
1/(Sn+1)			1,00	1,00	1,00	0,96
Весовой коэффициент	%	-	0,2524	0,2524	0,2524	0,2428
Вклад аналога	руб./кв.м	-	188 951	176 207	172 822	180 878
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	718 858				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-6 Расчет удельной стоимости 1 кв. объектов площадью 136,3; 135,9; 135,8 кв.м.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	97 975 800	104 602 800	106 081 200	110 773 800
Площадь объекта	кв.м	135,9 136,3 135,8	142,20	142,90	142,20	142,20
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	689 000	732 000	746 000	779 000
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	689 000	732 000	746 000	779 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	689 000	732 000	746 000	779 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	689 000	732 000	746 000	779 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-3,90%	-3,90%	-3,90%	-3,90%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	662 129	703 452	716 906	748 619
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	662 129	703 452	716 906	748 619
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	662 129	703 452	716 906	748 619
Место нахождения		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			662 129	703 452	716 906	748 619
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	662 129	703 452	716 906	748 619
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	662 129	703 452	716 906	748 619
Общая площадь		135,9 136,3 135,8	142,20	142,90	142,20	142,20
Корректировка на общую площадь	%	-	1%	1%	1%	1%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	668 750	710 487	724 075	756 105
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	668 750	710 487	724 075	756 105
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	668 750	710 487	724 075	756 105
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	668 750	710 487	724 075	756 105
Среднее арифметическое значение ряда данных		714 854				
Выборочная дисперсия		1 310 440 449				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		36 200				

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к среднему ряду. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		5%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		1,00	1,00	1,00	1,00
1/(Sn+1)			50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Вклад аналога	руб./кв.м	-	167 188	177 622	181 019	189 026
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	714 855				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к Таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2023.

Таблица 328. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир.

4. Жилье повышенной комфортности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	3,9%	1,7% 6,1%

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона -3,9%.

Площадь объекта

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2023.

Зависимость цены от площади

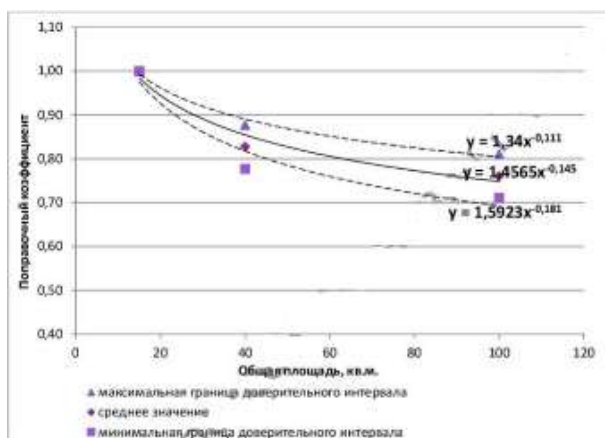


Таблица 9.2-7 Расчёт корректировки на площадь для объекта площадью 111,1; 111,4; 111,5 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	111,6	109,6	111,5	110,4	85,1
Коэффициент площади	0,735	0,737	0,735	0,736	0,765
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%	-4%

Источник: Рассчитано Оценщиком

Таблица 9.2-8 Расчёт корректировки на площадь для объекта площадью 136,3; 135,9; 135,8 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	135,9 136,3 135,8	142,2	142,9	142,2	142,2
Коэффициент площади	0,715	0,710	0,709	0,710	0,710
Величина корректировки, %	-	1%	1%	1%	1%

Источник: Рассчитано Оценщиком

По остальным параметрам корректировка не применялась, т.к. оцениваемые объекты и объекты аналоги идентичны.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таблица 9.2-9 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

№ Помещения п/п	Условный номер	Площадь объекта	Состояние объекта	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Корректировка на отделку, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	B1.114	111,55	Пред чистовая отделка	718 858	0	718 858	80 080 781	80 081 000
Помещение № 2	B1.115	135,42	Пред чистовая отделка	714 855	0	714 855	97 148 795	97 149 000
Помещение № 3	B1.124	111,55	Пред чистовая отделка	718 858	0	718 858	79 865 124	79 865 000
Помещение № 4	B1.125	135,43	Пред чистовая отделка	714 855	0	714 855	97 434 737	97 435 000
Помещение № 5	B1.134	111,55	Пред чистовая отделка	718 858	0	718 858	80 080 781	80 081 000
Помещение № 6	B1.135	135,42	Пред чистовая отделка	714 855	0	714 855	97 077 309	97 077 000
Помещение № 7	B1.144	111,55	Пред чистовая отделка	718 858	0	718 858	80 152 667	80 153 000
Помещение № 8	B1.145	135,43	Пред чистовая отделка	714 855	0	714 855	97 434 737	97 435 000
Помещение № 9	B2.143	49,45	Пред чистовая отделка	743 334	0	743 334	37 092 367	37 092 000
Помещение № 10	B1.154	111,55	Пред чистовая отделка	718 858	0	718 858	80 080 781	80 081 000
Помещение № 11	A529	49,67	Чистовая отделка	743 334	16 000	759 334	37 587 033	37 587 000
Итого								864 036 000

Комментарии к Таблице:

Объекты аналоги передаются в предчистовой отделке. Помещение №11, A529, площадью 49,67 кв.м. передается в чистовой отделке. Корректировка применялась согласно данной таблицы.

Таблица 9.2-10 Корректировки на качество отделки²⁸

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	0	-8 000	-13 000	-17 000	-24 000	-30 000
Под чистовую отделку	8 0000	0	-5 000	-9 000	-16 000	-22 000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	13 000	5 000	0	-4 000	-11 000	-17 000
Хорошее состояние	17 000	9 000	4 000	0	-7 000	-13 000
Отличное (евроремонт)	24 000	16 000	11 000	7 000	0	-6 000
Ремонт премиум класса	30 000	22 000	17 000	13 000	6 000	0

²⁸ <https://bф.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Согласно п. 3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

После проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки может приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Ввиду того, что расчет справедливой стоимости произведен с применением одного подхода к оценке (сравнительного, метод сравнения продаж), согласование не требуется.

Таблица 10.1-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Имущественные права на жилые помещения (11 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар»	Не применялся, отказ обоснован	864 036 000	Не применялся, отказ обоснован

10.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и обстоятельства после 24.02.2022 г.). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая стоимость может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.
- Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

10.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

864 036 000 (Восемьсот шестьдесят четыре миллиона тридцать шесть тысяч) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ Помещения п/п	Условный номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	B1.114	Квартира	111,4	80 081 000
Помещение № 2	B1.115	Квартира	135,9	97 149 000
Помещение № 3	B1.124	Квартира	111,1	79 865 000
Помещение № 4	B1.125	Квартира	136,3	97 435 000
Помещение № 5	B1.134	Квартира	111,4	80 081 000
Помещение № 6	B1.135	Квартира	135,8	97 077 000
Помещение № 7	B1.144	Квартира	111,5	80 153 000
Помещение № 8	B1.145	Квартира	136,3	97 435 000
Помещение № 9	B2.143	Квартира	49,9	37 092 000
Помещение № 10	B1.154	Квартира	111,4	80 081 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	37 587 000
Итого				864 036 000

Оценщик

 А.И. Делов

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.²⁹ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города - миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

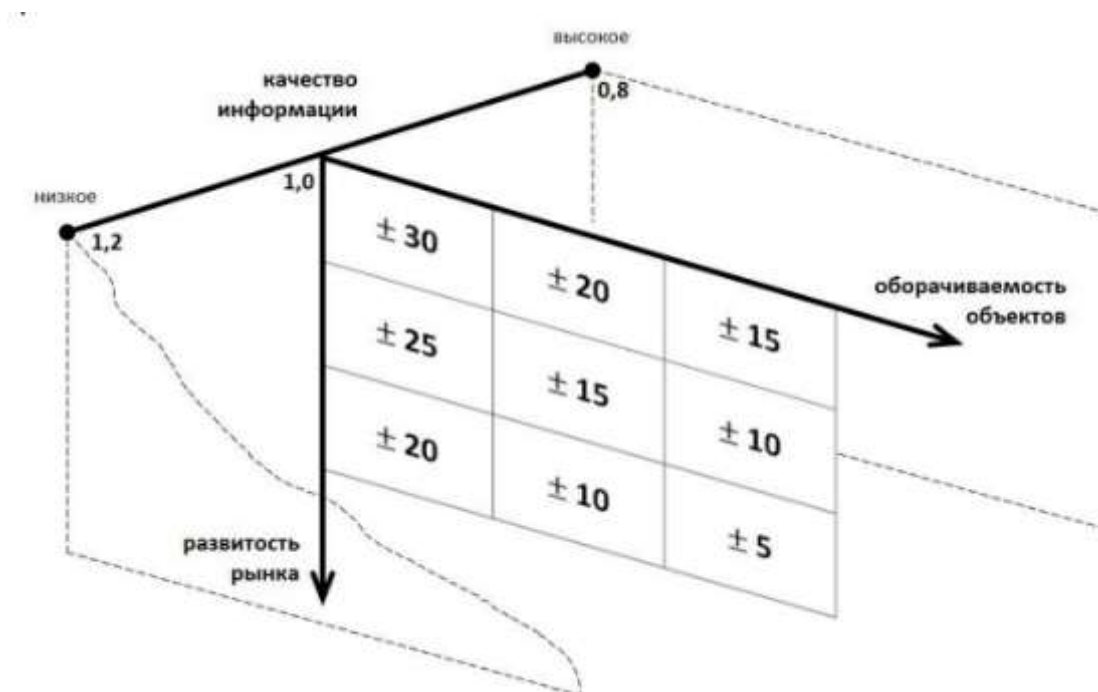
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



Учитывая месторасположение и класс оцениваемого объекта, оборачиваемость принимается на среднем уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной по нижней границе стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 10%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,2. Следовательно, возможные границы интервала по нижней границе в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляют +/- 12%.

²⁹ https://srosouvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

№ Помещения п/п	Условный номер	Площадь объекта	Нижняя граница стоимости, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.	Верхняя граница стоимости, руб.
Помещение № 1	B1.114	111,55	70 471 280	80 081 000	89 690 720
Помещение № 2	B1.115	135,42	85 491 120	97 149 000	108 806 880
Помещение № 3	B1.124	111,55	70 281 200	79 865 000	89 448 800
Помещение № 4	B1.125	135,43	85 742 800	97 435 000	109 127 200
Помещение № 5	B1.134	111,55	70 471 280	80 081 000	89 690 720
Помещение № 6	B1.135	135,42	85 427 760	97 077 000	108 726 240
Помещение № 7	B1.144	111,55	70 534 640	80 153 000	89 771 360
Помещение № 8	B1.145	135,43	85 742 800	97 435 000	109 127 200
Помещение № 9	B2.143	49,45	32 640 960	37 092 000	41 543 040
Помещение № 10	B1.154	111,55	70 471 280	80 081 000	89 690 720
Помещение № 11	A529	49,67	33 076 560	37 587 000	42 097 440
Итого			760 351 680	864 036 000	967 720 320

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

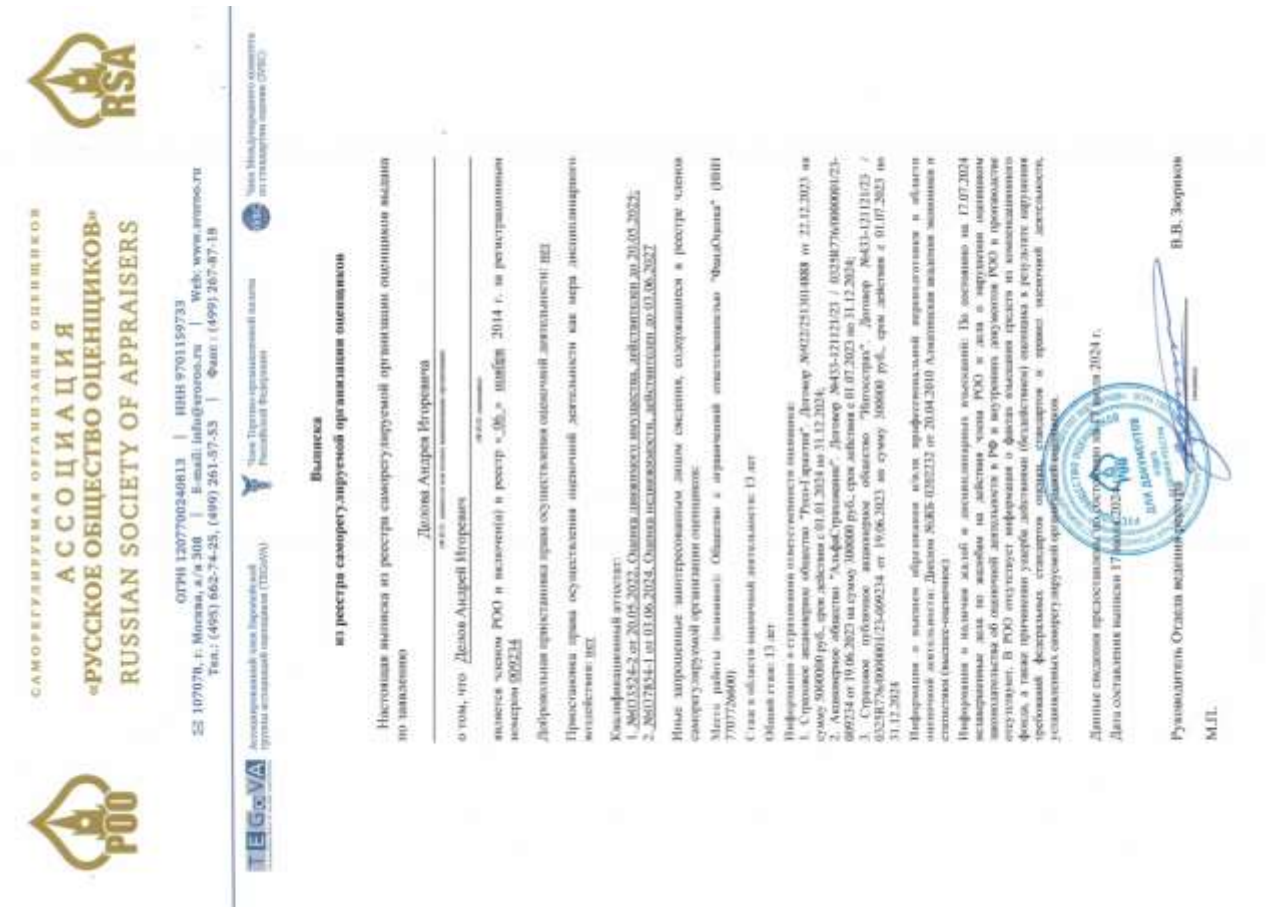
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

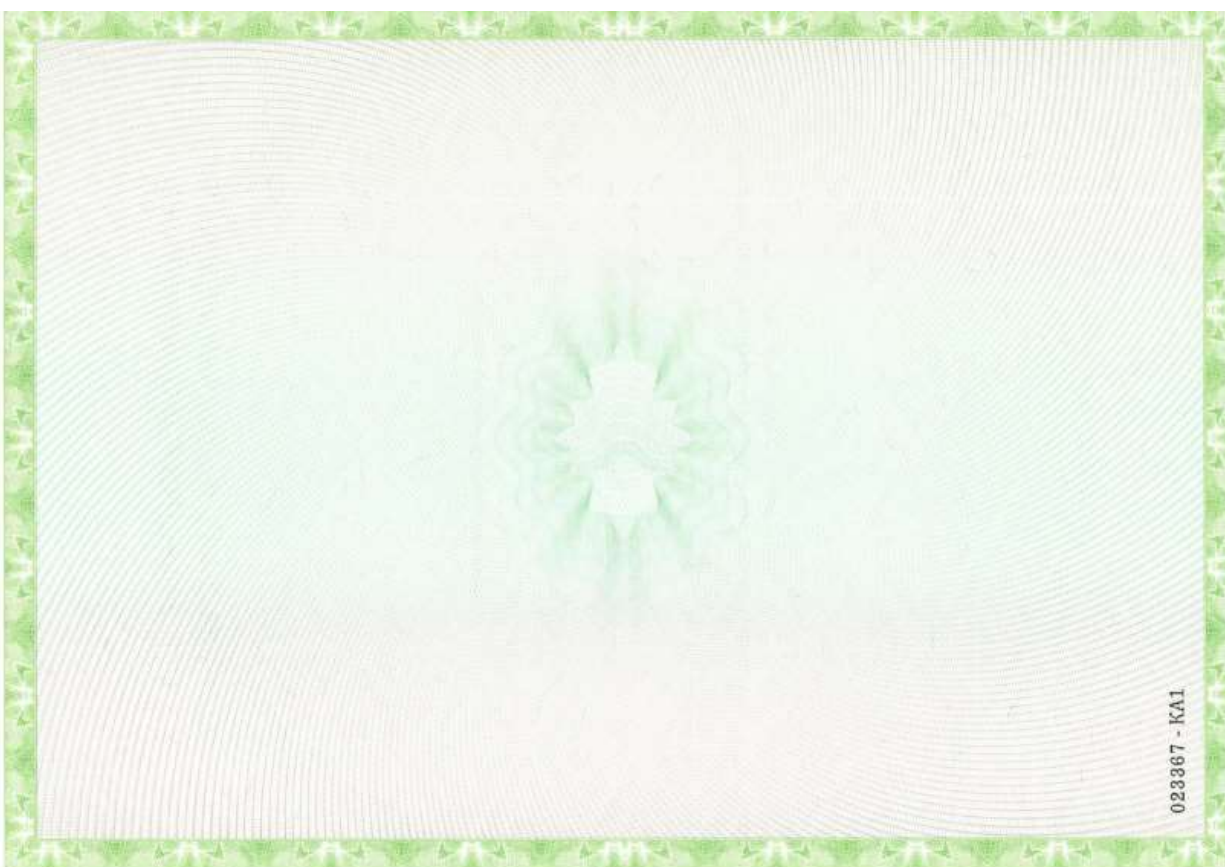
1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
11. Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022)

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2023.
2. «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е.Е.Яскевича, «ТЕХНОСФЕРА», Москва, 2011.
3. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





Жоғары білім туралы		ДИПЛОМ	
ЖБ № 0202232		ДИПЛОМ	
о высшем образовании		ЖБ № 0202232	
Осы диплом	Делов	Настоящий диплом выдан	Делову
Андрей Игоревичке	берілді,	Андрею Игоревичу	в том, что он
от 2008 жылы	Алматы экономика және	в 2008 году поступил в	Алматинскую
статистика академиясына		академию экономики и статистики	
түсіп, 2010 жылы	050908 "Бағалау"	и в 2010 году полностью освоил	профессиональную
мамандығы бойынша Алматы экономика		учебную программу высшего образования	
және статистика академиясының		по специальности 050908 "Оценка"	
жоғары білім берудің мәнітін оқу бағдарламасын толық		Алматинской академии	
мәңгеріп шықты.		экономики и статистики	
Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылғы		Решением Государственной аттестационной комиссии от	
« 20 » сәуірдегі	шешімімен оған	« 20 » апреля 2010 года ему (ей) присвоена	
бағалау		квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР	
білісінгі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі		оценки	
берілді.		Государственной	
Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының төрағасы		аттестационной комиссии	
Ректор		Ректор	
М.О.		М.О.	
Алматы	каласы	Алматы	
2010 жылғы « 07 » маусым		« 07 » июня 2010 года	
Тіркеу нөмірі 2579		Регистрационный номер 2579	

РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY		РЕСО	
117150, Москва, Негинный т/д. 6		ГАРАНТИЯ	
t (495) 730-3200, f (495) 956-2385			
mail@resco.ru, www.resco.ru			
ПОЛИС			
к договору страхования ответственности оценщиков			
№ 92262711017399			
Настоящий полис подтверждает факт заключения в силу договора страхования, заключенного между ОАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ИНН 7707060213, ОГРН 770604250) с Уполномоченным лицом Страхователя, в соответствии с «Правилами страхования» (приложение к настоящему полису), утвержденными Советом Директоров 21 июля 2021 года (далее по тексту) - «Правила страхования».			
Дата ифрмации полиса: 06.11.2024 г.			
Важная информация: Российские рубль			
Страхователь:			
Ф.И.О. Страхователя: 01.01.2025			
Адрес от имени страхователя: Москва, ул. Л. Ульянова, д. 10			
на Страхователя: 01.01.2025, ул. Л. Ульянова, д. 10			
Получено: 01.01.2025, ул. Л. Ульянова, д. 10			
В - mail: info@resco.ru, тел. + 495-730-3200			
1. Срок действия полиса: с 01.01.2025 по 31.12.2025			
2. Объект страхования:			
2.1. Не признаваемые страхователем Российский Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора по проведению оценки, и связанные с риском ответственности за проведение оценки имущества третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов и/или Российский Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
2.2. Действие Договора страхования (Полная распространяется на работы (услуги) по оценке имущества (имущества), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2025 года.			
3. Страховый случай:			
3.1. Страховым случаем является установленный заказчиком в заключенном с ним договоре страхования 43-го, или припиской Страхователем, факт возникновения обязательства Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора по проведению оценки, и/или (услуг), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов и/или Российской Федерации в области оценочной деятельности.			
3.2. Предоставление нескольких претензий (исков), связанных с наступлением оценочного обязательства, спорные разногласия в рамках одного (преимущественно) случая.			
4. Страховая сумма:			
5 000 000 (пять миллионов) рублей,			
лимиты ответственности по каждому Договору страхования			
5. Форматы:			
Страхование осуществляется без факштаба			
6. Страховая премия:			
2 400 (две тысячи четыреста) рублей			
7. Порядок уплаты страховой премии:			
Согласно Договору страхования			
8. Итоговые данные:			
Применение 1. Закладка по страхованию			
Для лиц страхования гражданских ответственностей № 92262711017399 от 06.11.2024			
Применяется к страхованию			
Предоставитель страхования: КАДМОРА РИНА ИГЪ Б КЫ			
Лицензия (Полная информация о лицензиях, с которыми			
Применяется (расширенная информация о лицензиях)			
Страхователь:			
М.О.			
С.О.			

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объекты аналоги для объекта площадью 49,9 и 49,5 кв.м.
Объект аналог №1

Продается 1-комн. квартира, 50,8 м² в ЖК «Лунар (Лунар)»

Микрорайон КОМД, р-н Патристичный, Ленинский пр-кт. [На карте](#)

ул. Ленинский проспект 8 14 мин. ул. Ленинский проспект 8 14 мин. Университет 5 мин

Расстояние до метро 7 м 17 - Патристичный

36 423 600 Р

Цена за м²: 717 000 руб/м²

Минимум сдачи: договор участия (214-ФЗ)

Платежи: ипотека

+7 (495) 137-49-33

Пожалуйста для ведения сообщений не забудьте

Если хотите оставить заявку, нажмите «Написать»

Запрос звонка

Сделка ипотека с ипотекой, ипотека без ипотеки

ИНТЕРИОР

дизайн-проект

Hydrex Development

4.4 25 отзывов

Закупка: 2018

Срок сдачи: 1 год и 5 мес

Срок сдачи: 17%

11 300 м²

Всего в комплексе 2000 мест

311 квартир

Полный комплекс с инфраструктурой

В нем 30 уровней и 1 этаж

В здании работает лифтовый

Квартира с рассрочкой 0%

Общая площадь: 50,8 м²

Жилая площадь: 26,7 м²

Площадь кухни: 5 м²

С/Л: Ванна

П/Л: Пол

П/Л: Пол

П/Л: Пол

4.8 ЖК «Лунар» (Lunar)

Продается 2-комн. квартира, 80,0 м², 8/17 этаж

36 423 600 Р

+7 (495) 137-49-33

Пожалуйста для ведения сообщений не забудьте

Если хотите оставить заявку, нажмите «Написать»

Запрос звонка

Сделка ипотека с ипотекой, ипотека без ипотеки

ИНТЕРИОР

дизайн-проект

Hydrex Development

4.4 25 отзывов

Закупка: 2018

Срок сдачи: 1 год и 5 мес

Срок сдачи: 17%

11 300 м²

Всего в комплексе 2000 мест

311 квартир

Полный комплекс с инфраструктурой

В нем 30 уровней и 1 этаж

В здании работает лифтовый

Новый дом в Патристичном районе!

Квартира с 2-мя спальнями общей площадью 80,0 кв. метров с отдельной ванной комнатой и 8-этажом комплекса является объектом класса LUXURY.

— Просторная кухня-гостиная
— 1 спальня с собственными подсобными и гардеробными комнатами
— Планировка пола
— Высота потолка 3,1 м
— Центральная система кондиционирования и вентиляции

Привлекательный новый комплекс в Патристичном районе включает в себя 225 квартир, клубный бассейн, где вы можете наслаждаться отдыхом или заниматься в удобном тренажерном зале, выходя на террасу дома. Напольное покрытие в коридорах и комнатах облицовано плиткой из натурального камня, паркетом и ламинатом. Комфортность новостройки также обеспечивают современные системы кондиционирования, вентиляции, отопления и водоснабжения.

Выбранная квартира расположена в Модуле А.

Корпус из 175 квартир с отдельной ж/д станцией для тех, кто хочет наслаждаться всеми удобствами комфорта свой собственный дом. Бассейн, фитнес-зал, сауна, парковка, детская площадка, игровая зона, клубный домик, а также все необходимое для комфортной жизни.

Планировочные решения разработаны для комфортной жизни.

Из квартир комплекса открывается живописный панорамный вид, а удобная расстановка мебели и техники не только делает квартиру более функциональной, но и предоставляет для удобства. Первый этаж здания отведен под парковку и рестораны.

За комфорт и близость к центру Патристичного комплекса LUNAR отвечает бизнес-центр. Для арендаторов и гостей предоставлены все необходимые условия для комфортной жизни.

Смотреть

О квартире

О доме

Парковка на дом

[illegible]

Объект аналог №3

Продаётся 1-комн. квартира, 51 м² в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Бирюховский, Ленинский просп., 38/40. На карте

Ленинский проспект 24 мин. Ленинский проспект 4 мин. Улицы/проспекты 1 мин.

Транспортная доступность 7 м/с. [Посмотреть](#)

Сравнить [←](#) [→](#) [Пополнить](#)



Квартира с видом на МГУ

Площадь: 51 м² | Площадь кухни: 20 м² | Площадь спальни: 6 м²

41 004 000 Р

Ипотека

Цена за м²: 804 000 руб./м²
 Размер сделки: договор ипотеки (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотека

+7 (499) 956-71-92

Иногда только для личных сообщений не работает
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

[Задать вопрос](#)

Связаться с застройщиком, пока не поздно

ИНТЕРИОМ

застройщик
Hutton Development
 4.4 ★ 23 отзыва

Завершено в 2016	Срок сдачи: 1 день 1700
Срок: 4 дня 4 300	Срок сдачи: 17%

13 300 м²
 Входит в состав территории 2000 га

221 объект
 Объект в государственном доверии

В топ-30 рейтинга ЦИАН
 В общем рейтинге застройщиков

33 м 17 | 2016 | Сред

История | Подписчики

Новый дом в Гагаринском районе!

Квартира с 1ой спальней общей площадью 51 кв. метров с отдельной белой бокс на 33 этаже высотного комплекса бизнес-класса (LUNAR).

- Приставная кухня-гостиная
- 1 спальня с собственными подоконниками и панорамными окнами
- Панорамные окна
- Высота потолка 3.2 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

Престижный жилой комплекс в Гагаринском районе расположит в себе 325 квартир, клубный бассейн, вы можете наслаждаться отдыхом, прогулками в районных парках, не выходя из квартиры дома. Наполненная инфраструктура комплекса обеспечивает жильцам высокий уровень сервиса и высокий уровень доступности. Благодаря панорамным окнам вы сможете ежедневно созерцать панораму, наслаждаясь благоприятными условиями.

Выборная мебель располагается в Модуле А.

Корпус на 175 квартир с отдельной белой бокс для тех, кто хочет наслаждаться всеми элементами комфорта под своим собственным. Фасад здания выполнен из сочетания металлических панелей и стекла.

Панорамные решения разработаны для Бизнес-класса.

Из квартир-контекста открываются живописные панорамные виды, и удобное расположение объектов в бизнес-милieu комплекса обеспечивает высокий уровень мобильности и транспортной доступности. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

За комфортное благоустройство территории комплекса LUNAR отвечает бизнес-центр. Для жителей и гостей предусмотрены дорожные парковки.

[Смотреть](#)

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Без отделки | Настройка | Коммунальные платежи | 2 планировки, 2 градуса

Объект аналог №4

[illegible][illegible]

**Объекты аналоги для объектов площадью 111,5 и 111,4 кв.м.
Объект аналог №1**

**Продается 2-комн. квартира, 109,6 м²
в ЖК «Лунар (Лунар)»**

Новый ЖК! р-н Гагаринский, Ленинский просп., ДМЗТ. На карте
 ЖК «Лунар» (Лунар) 11 км ЖК «Лунар» (Лунар) 11 км ЖК «Лунар» (Лунар) 11 км
 Транспортная доступность 2 и 11 Трасса

Сравнить

ЛУНАР
MODULE A
КВАРТИРА 2 1 1 4

Панорамная 30-тир 10-этаж

Квартира с видом на МГУ

Общая площадь: 109,6 м²
 Площадь кухни: 62,6 м²
 Площадь пола: 7,8 м²

85 378 400 Р

Цена за м²: 779 000 Р/м²
 Минимум за м²: 779 000 Р/м²
 Ипотека: акционная

+7 499 648-12-07

Новая компания для аренды: сообщите на сайте
 Если хотите оставить заявку, нажмите сайт

Запрос звонка

Сделайте с застройщиком, пока не поздно

НУТТОН
застройщик
Hutton Development
4,8 21 отзыв

Этап строительства	Срок сдачи
2024	1 день в 1 000
Срок	Срок сдачи
6 дней в 4 000	17%

11 300 м²
Всего в комплексе: 2024 год

211 комнат
Подъезд в историческом здании

В том 30 рублей за м²
В среднем по рынку (по данным)

Квартира с видом на МГУ

Общая площадь: 109,6 м²
 Площадь кухни: 62,6 м²
 Площадь пола: 7,8 м²

Этаж: 11 из 17
 Этаж: 11 из 17
 Этаж: 11 из 17

Подъезд: Подъезд

Новый дом в Гагаринском районе

Квартира с 2-мя спальнями общей площадью 109,6 кв. м, с отдельной входе 100 кв. м, 11-й этаж, комплекс премиум-класса LUNAR

- Просторная кухня-постель
- 2 спальни с собственными гардеробными и ванными комнатами
- Панорамные окна
- Высота потолка 3,1 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

Роскошный интерьер с отделкой на заказ. Встроенная кухня, ванная и спальня. Продуманный до мелочей дизайн интерьера и экстерьера. Рядом парк и развитая инфраструктура района. Все необходимое для комфортного проживания. Клубные пространства включают спа-центр, бассейн, фитнес-зал, бассейн, SPA и др. Для жителей предусмотрены клуб, где вы можете познакомиться и работать. Для детей. Для жителей предусмотрены клуб, где вы можете познакомиться и работать.

Выбранная квартира расположена в Module A.

Корпус на 175 квартир с отдельной входе для тех, кто хочет наслаждаться всеми преимуществами комфорта под своим собственным. Жилая зона выполнена из качественных материалов: панелей и стекла. Планировка уникальна, разработана архитектором Виталием Зайцевым.

Из квартир открывается потрясающий вид на город, а также на историческую архитектуру и виллы. Виллы расположены в историческом здании, что обеспечивает высокую надежность и экологическую безопасность. Первый этаж здания отведен под парковку и рестораны.

Застройщик: Hutton Development, разработчик: Hutton Development. Для аренды: Hutton Development. Для аренды: Hutton Development. Для аренды: Hutton Development.

Свяжитесь с нами

4,8 365 отзывов
Продается 2-комн. квартира, 109,6 м², 11/17 этаж

85 378 400 Р

+7 499 648-12-07

Новая компания для аренды: сообщите на сайте
 Если хотите оставить заявку, нажмите сайт

Запрос звонка

Сделайте с застройщиком, пока не поздно

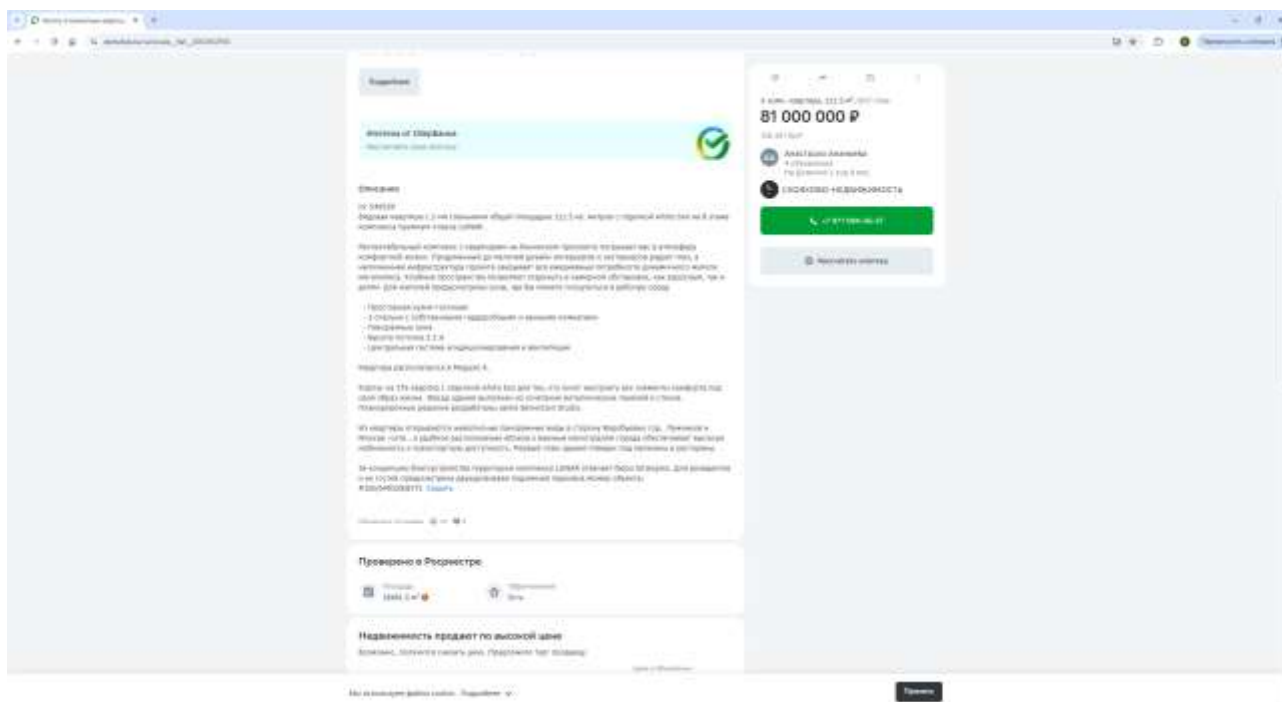
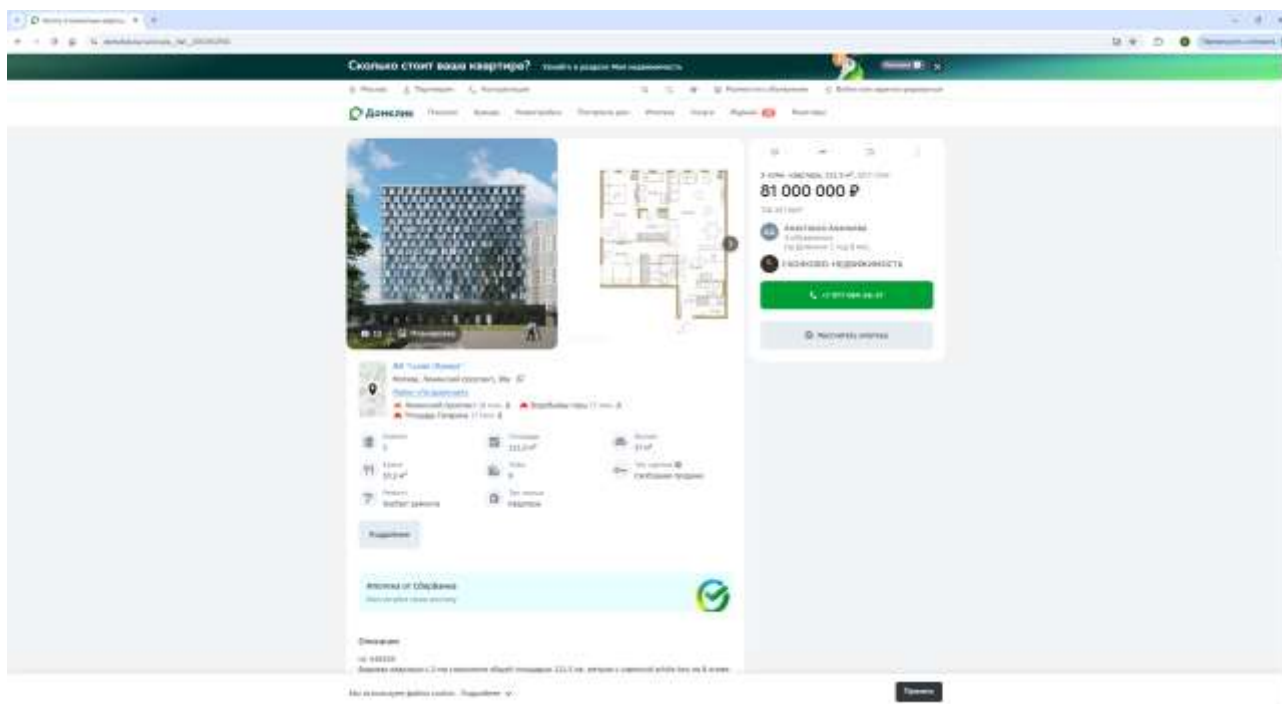
НУТТОН
застройщик
Hutton Development
4,8 21 отзыв

Этап строительства	Срок сдачи
1 день в 1 000	6 дней в 4 000
Срок	Срок сдачи
6 дней в 4 000	17%

11 300 м²
Всего в комплексе: 2024 год

211 комнат
Подъезд в историческом здании

В том 30 рублей за м²
В среднем по рынку (по данным)



Объект аналог №3

[illegible]

Объект аналог №4

[illegible]

**Объекты аналоги для объектов площадью 135,9 и 136,3 кв.м.
Объект аналог №1**

**Продается 3-комн. квартира, 142,2 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»**

Москва (5040) • ул. Ленинский, Ленинский округ, 38. На карте

Ленинский проспект 14 мин Ленинский проспект 15 мин Университет 1 мин

Сопутить

LUNAR
Модуль А
КВАРТИРА 2 102

Планировка 3D-тур по квартире 35 фото

Площадь комнаты 142,2 м² Площадь кухни 92,3 м² Этаж 10 из 17

Подъезд Дом Станция

97 975 800 Р

Ипотека

Дата заезда: 2024 999 000 Р/м²
Условно средняя стоимость участка 1214 400
Ипотека

+7 (495) 157-59-65

Нужно только для звонка, сообщения на добор
Если захотите оставить заявку, нажмите «Звонить»

Звонить

Связаться с застройщиком, пока он открыт

НУТТОН
застройщик
Nutton Development
4.4 20 отзывов

Ввод в эксплуатацию 2016
Срок сдачи 1,4 года
Срок сдачи 17%

13 209 м²
Ввод в эксплуатацию с 2019 года

211 домов
Ввод в эксплуатацию домов

Новый дом в бизнесном районе

Квартира с 3-мя спальнями общей площадью 142,2 кв.м. с отдельной входом на 10 этаже комплекса премиум-класса LUNAR:

- Просторная кухня-гостиная
- 3 спальни с собственными гардеробными и ванными комнатами
- Панорамные окна
- Высота потолка 3,1 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

LUNAR — современный проект премиум-класса в бизнесном районе, спроектированный бюро Тримайло Лидино и Партнерс. Архитектура комплекса как стильная и современная станция, где каждый функциональный модуль обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. LUNAR — это синергия квартир, офисных пространств, магазинов и ресторанов.

Выбранная квартира располагается в Модуле А.

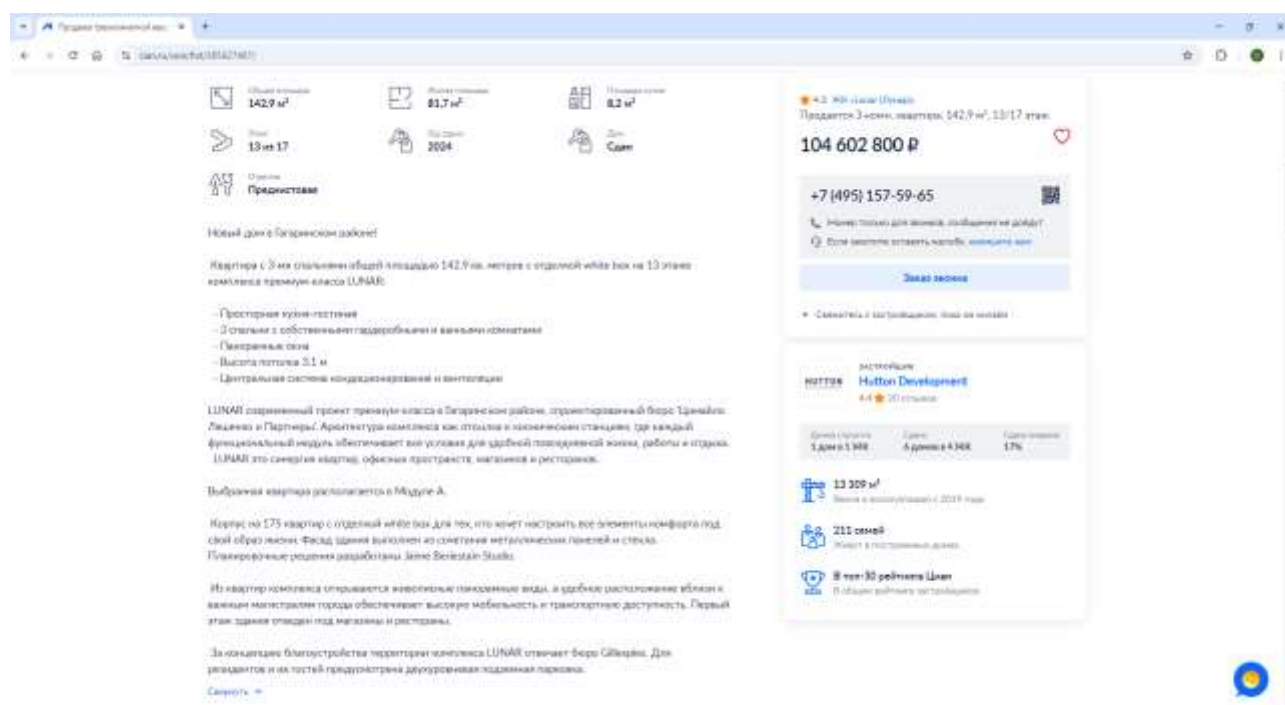
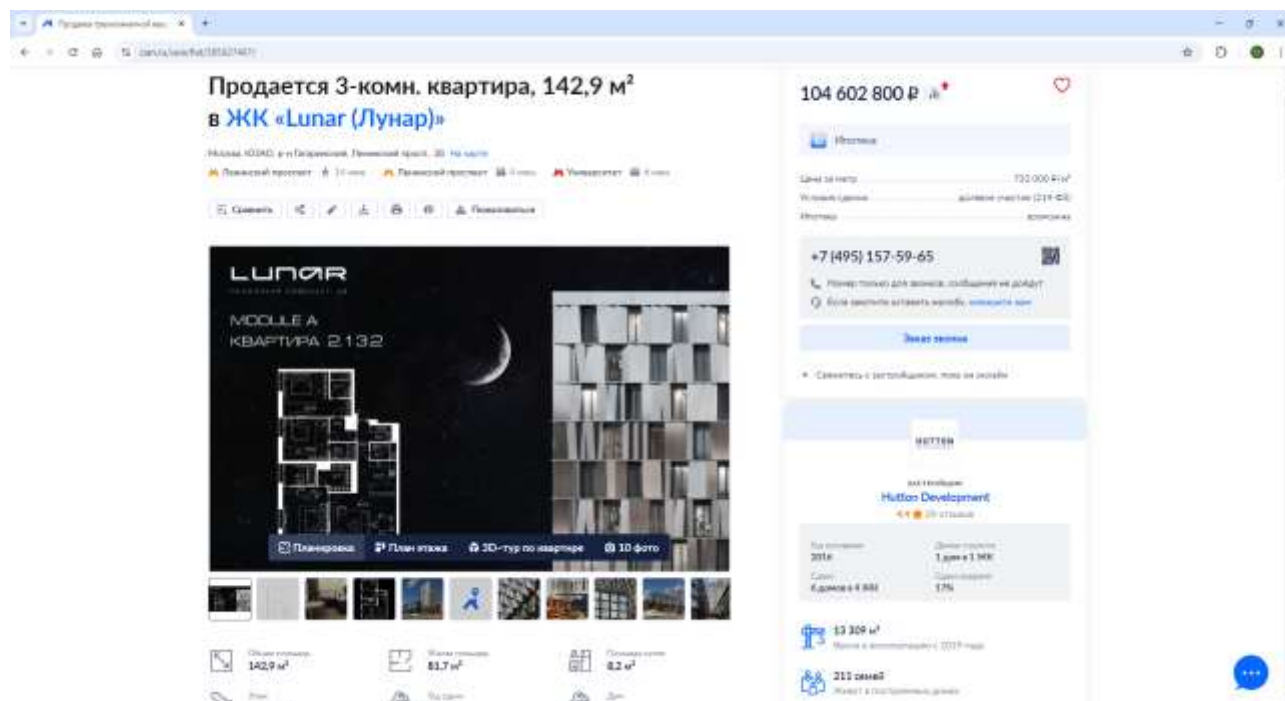
Вокруг на 175 квартир с отдельной входом для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Фасад здания выполнен из светлых металлизированных панелей и стекла. Планировочные решения разработаны Jaina Architects/Quarto.

Из квартир комплекса открывается живописные панорамные виды, и удобное расположение здания в центре мегаполиса города обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

Законодательные благословения территории комплекса LUNAR отмечает Бюро Ситисервис. Для residents и их детей предусмотрена дворовая территория с детскими площадками.

Смотреть

О квартире О доме Подписаться на дом



Объект аналог №3

Продается 3-комн. квартира, 142,2 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва (МО), р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 На карте

Панорамный просмотр 14 мин Панорамный просмотр 14 мин Университет 1 мин

Сравнить Добавить в избранное

LUNAR
премиум-класс

MODULE A
КВАРТИРА 2.142

Панорама 3D-тур по квартире 10 фото

Общая площадь: 142,2 м² Жилая площадь: 92,3 м² Этаж: 14 из 17
Пол: паркетная доска Дом: Сдан Статус: Предпроект

106 081 200 Р

Рейтинг

Цена за м²: 748 000 руб/м²
Улучшен: да Цена: договорная (214-ФЗ)
Всего: 10 квартир

+7 (495) 157-59-65

Пример текста для звонка, сообщение не будет
Если хотите оставить заявку, нажмите «Вызвать агента»

Вызвать агента

Самостоятельно сформировать заявку на просмотр

НУТТОН

застройщик
Nuttan Development

4.4 ★ 21 отзыв

Введено в эксплуатацию:	2016	Средняя стоимость:	1,4 млн x 1,1 МК
Срок:	Сдан	Средняя стоимость:	1,7%

13 309 м³
Площадь в собственности с 2019 года

211 семей
Живет в построенных домах

8 лет 30 рейтинг NUTTON
В среднем рейтинге застройщика

Новый дом в Гагаринском районе

Квартира с 3-мя спальнями общей площадью 142,2 кв. метров с отдельной жилой зоной на 14 этаже комплекса премиум-класса LUNAR:

- Просторная жилая-гостиная
- 3 спальни с собственными гардеробными и ванными комнатами
- Панорамные окна
- Высота потолка 3,1 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

LUNAR - современный проект премиум-класса в Гагаринском районе, спроектированный бюро Циммерман Ландскап и Партнеры. Архитектура комплекса как отсылка к космическим станциям, где каждый функциональный модуль обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. LUNAR это современные квартиры, офисные пространства, магазины и рестораны.

Выбранная квартира расположена в Module A.

Каждая из 175 квартир с отдельной жилой зоной для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Фасад здания выполнен из сочетания металлических панелей и стекла. Панорамные решения разработаны Jalno Benelux/Sluise.

Из квартир комплекса открывается живописное панорамное виды, а удобные раскладываемые диваны и удобные матрасы премиум-класса обеспечивают высокую мобильность и трансформацию пространства. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

За качеством благоустройства территории комплекса LUNAR отвечает Бюро Силвердин. Для резидентов и их гостей предусмотрена двухуровневая подземная парковка.

Смотреть

Объект аналог №4

Продается 3-комн. квартира, 142,2 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, ул. Гигиенической, Православный пр-ск, 30. На карте

Ленинский проспект 14 мин Гигиенический Проспект 14 мин Университет 14 мин

Сравнить 3D-тур по квартире 10 фото

LUNAR
Новый класс в Гигиеническом районе

MODULE A
КВАРТИРА 2.8.1

Планировка 3D-тур по квартире 10 фото

Общая площадь: 142,2 м² Жилая площадь: 93,5 м² Площадь кухни: 8,2 м²

2% Дисконт 2% Скидка 2% Дисконт

110 773 800 ₽

Ипотека

Цена за метр: 779 000 ₽/м²
Условный доход: 12 14 630
Ипотека: ипотеками

+7 (495) 157-59-65

Получить планы для ипотеки, подобрать ипотеку
Если хотите оставить заявку, нажмите на кнопку

Звонки онлайн

Свяжитесь с застройщиком, пока он строит

НУТТОН

Застройщик: Нуттон Development

4.4 21 отзыв

Сдано в эксплуатацию: 2016
Срок: 4 года
Длина: 4 300
Длина: 1 300
Средняя цена: 17%

13 304 м²
Площадь в эксплуатации с 2019 года

211 отзывов
Живет в построенном доме

Общая площадь: 142,2 м² Жилая площадь: 93,5 м² Площадь кухни: 8,2 м²

Этаж: 6 из 17 Чисел этажей: 2004 Вит. Сдано

Описание: Престижные

Новый дом в Гигиеническом районе

Квартира с 3-мя спальнями общей площадью 142,2 кв. метра с отдельной white box на 6 этаже комплекса премиум-класса LUNAR:

- Просторная кухня-гостиная
- 3 спальни с собственными гардеробными и ванными комнатами
- Панорамные окна
- Высота потолка 3,1 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

LUNAR – современный проект премиум-класса в Гигиеническом районе, спроектированный бюро «Цимайло, Ливанов и Партнеры». Архитектура комплекса как отсылка к советскому стилю, где каждый функциональный модуль обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. LUNAR – это синергия квартир, офисных пространств, магазинов и ресторанов.

Выборочная квартира располагается в Module A.

Корпус на 175 квартир с отдельной white box для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Фасад здания выполнен из светлых металлизированных панелей и стекла. Планировочные решения разработаны James Weintraub Studio.

В 80 квартирах комплекса открывается панорамный вид на удобное расположение рядом с важным магистральным коридором обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания оснащен под магазинами и ресторанами.

За концепцией благоустройства территории комплекса LUNAR отвечает бюро Gherkin. Для жителей и их гостей предусмотрена двухуровневая подземная парковка.

Свяжитесь с застройщиком

4.3 98 отзывов

Планировка 3-комн. квартиры, 142,2 м², 6-й этаж

110 773 800 ₽

+7 (495) 157-59-65

Получить планы для ипотеки, подобрать ипотеку
Если хотите оставить заявку, нажмите на кнопку

Звонки онлайн

Свяжитесь с застройщиком, пока он строит

НУТТОН

Застройщик: Нуттон Development

4.4 21 отзыв

Сдано в эксплуатацию: 1 дом в 1 300
Срок: 4 года
Длина: 4 300
Длина: 1 300
Средняя цена: 17%

13 304 м²
Площадь в эксплуатации с 2019 года

211 отзывов
Живет в построенном доме

8 лет-30 репутации LUNAR
В среднем репутация за 10 лет

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

стр. 2

капитального строительства:	
3.3. Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	город Москва
3.3.1. Субъект Российской Федерации:	город Москва
3.3.2. Муниципальный район, муниципальный округ, городская или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации, федеральная территория:	внутригородская территория муниципального округа Гатчинский
3.3.6. Наименование элемента улично-дорожной сети:	Ленинский проспект
3.3.7. Тип и номер здания (сооружения):	дом 38А, корпус 1
Раздел 4. Информация о земельном участке	
4.1. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен объект капитального строительства:	77:06/0001002:147
Раздел 5. Сведения о разрешении на строительство, на основании которого осуществлялось строительство, реконструкция объекта капитального строительства	
5.1. Дата разрешения на строительство:	25.04.2018
5.2. Номер разрешения на строительство:	77-123000-016894-2018
5.3. Наименование органа (организации), выдавшего разрешение на строительство:	КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСТОСТРОЙНАДЗОР)
Раздел 6. Фактические показатели объекта капитального строительства и сведения о техническом плане	
6.1. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Многофункциональный жилой комплекс с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой
6.1.1. Вид объекта капитального строительства:	здание
6.1.2. Назначение объекта:	жилое
6.1.4. Площадь застройки (кв. м):	6858
6.1.5. Площадь (кв. м):	64074,1
6.1.6. Площадь нежилых помещений (кв. м):	19422,8
6.1.7. Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м):	22528,8



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСТОСТРОЙНАДЗОР)

ул. Брестская, д.9, Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-12-e-mail: stroynadzor@mos.ru
<http://www.mos.ru/stroynadzor/>, ОГРН-40150382, ОГРН-1062746764390, ИНН/КПП: 775054420/773001001

Дело № 31809

РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

стр. 1

Раздел 1. Реквизиты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	
1.1. Дата разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	25.09.2024
1.2. Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	77-06-012173-2024
1.3. Наименование органа (организации):	КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСТОСТРОЙНАДЗОР)
Раздел 2. Информация о застройщике	
2.2. Сведения о юридическом лице:	
2.2.1. Полное наименование:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МЕДЖИКОМ"
2.2.2. ИНН:	7725127342
2.2.3. ОГРН:	1037739026709
Раздел 3. Информация об объекте капитального строительства	
3.1. Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией:	«Реконструкция и строительство многофункционального жилого комплекса с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2»
3.2. Вид выполненных работ в отношении объекта	строительство

стр. 3

6.1.7.1. Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м):	22450,8
6.1.8. Количество помещений (штук):	592
6.1.9. Количество нежилых помещений (штук):	267
6.1.10. Количество жилых помещений (штук):	325
6.1.11. в том числе квартир (штук):	325
6.1.12. Количество машино-мест (штук):	381
6.1.13. Количество этажей:	8-19
6.1.14. в том числе, количество подземных этажей:	2
6.1.16. Высота (м):	70,33
6.1.18. Иные показатели:	
6.1.18.1. Материалы стен:	монолитные, железобетонные, из мелких бетонных блоков
6.1.18.2. Площадь машино-мест (кв.м):	5747,9
6.1.18.3. Площадь помещений, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме (кв.м):	6995,9
6.1.18.4. Количество помещений, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме (шт.):	58
6.1.19. Дата подготовки технического плана:	23.08.2024
6.1.20. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	072-605-132 36
Раздел 7. Фактические показатели линейного объекта и сведения о техническом плане	
7.1. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Хозяйственно-бытовая канализация
7.1.2. Протяженность (м):	24
7.1.7. Дата подготовки технического плана:	20.08.2024
7.1.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	126-568-241 73
7.2. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Хозяйственно-бытовая канализация
7.2.2. Протяженность (м):	281

стр. 4

7.2.7. Дата подготовки технического плана:	20.08.2024
7.2.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	126-568-241 73
7.3. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Дождевая канализация
7.3.2. Протяженность (м):	175
7.3.7. Дата подготовки технического плана:	16.08.2024
7.3.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	126-568-241 73
7.4. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Наружные сети теплоснабжения
7.4.2. Протяженность (м):	42
7.4.7. Дата подготовки технического плана:	16.08.2024
7.4.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	126-568-241 73
7.5. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Наружные сети теплоснабжения
7.5.2. Протяженность (м):	91
7.5.7. Дата подготовки технического плана:	16.08.2024
7.5.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	126-568-241 73
7.6. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Наружные сети связи
7.6.2. Протяженность (м):	26
7.6.7. Дата подготовки технического плана:	16.08.2024
7.6.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	126-568-241 73

Горшков Юрий
Григорьевич

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Ссылка на сертификат ЭП

Сертификат:
ЮВАСЭНС3В617D77D4325864AC40385BCC
Владелец: Горшков Юрий Григорьевич
Срок действия с 16.04.2024 по 10.07.2025

Заместитель
председателя
Комитета

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:
Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

[Ссылка для скачивания оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 1

Организация: КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ
Должность подписанта: заместитель председателя
Подписант: Горшков Юрий Григорьевич
Дата и время подписания документа: 25.09.2024 16:51:40

[Ссылка для скачивания электронной подписки оригинала документа](#)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ЮВАСЭНС3В617D77D4325864AC40385BCC
Владелец: Горшков Юрий Григорьевич
Документ создан 16.04.2024 по 10.07.2025
ПРОВЕРКА: ЭП подтверждена

Копия электронного заявления.
Версия для печати.
Григорьевич

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ РФ-77-4-53-3-98-2023-3665

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 51.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Общества с ограниченной ответственностью "Медэком" от 02.06.2023

Местонахождение земельного участка

г. Москва, внутригородское муниципальное образование Гатчинское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, пр-кт Ленинский, вл. 38

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.06.2023 г. № КУВН-001/2023-127986212

Обозначение (номер) характерной точки	Порядок координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	4240.62	4593.21
2	4243.67	4596.45
3	4244.46	4597.28
4	4244.76	4597.6
5	4233.88	4608
6	4239.67	4614.19
7	4197.38	4654.04
8	4201.45	4658.36
9	4184.03	4674.8
10	4188.43	4679.46
11	4167.74	4703.19
12	4056.85	4592.8
13	4076.89	4571.05
14	4081.01	4567.45
15	4122.68	4525.13
16	4148.93	4498.76
17	4153.33	4509.69
18	4153.87	4525.01
19	4154.56	4529.38
20	4155.88	4531.68

Решения проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Проект планировки территории не утвержден.

- Проект межевания территории. Утвержден распоряжением Департамента городского имущества города Москвы № 7607 от 09.06.2015 «Об утверждении проекта межевания территории квартала».

Градостроительный план подготовлен
Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы

Заместитель
председателя

Маслова
Ирина Александровна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате ЭП

Сертификат:
7E42CE44AE2CEFBF7400097FD68B77C08

Владелец: Маслова Ирина Александровна

Срок действия с 2023-08-17 по 2024-07-10

Дата выдачи 21.06.2023

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка содержится в приложении к выставленному документу.

2. Информация о градостроительном регламенте, либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне, для которой установлен градостроительный

2.1. Решения акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент, либо решения акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядком использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 г. № 120-ПП "Об утверждении Правил землепользования и застройки города Москвы"

2.2. Информация о планах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов высотой до пяти этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях

Обозначение (номер) характеристик точек	Порядок координат характеристик точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
21	4169.52	4545.4
22	4173.37	4546.22
23	4180.72	4539.39
24	4184.48	4535.57
25	4190.9	4542.46
26	4204.68	4556.02
1	4240.62	4593.21
1	4186.16	4548.72
2	4179.76	4555.24
3	4185.24	4563.56
4	4185.59	4563.23
5	4188.09	4562.72
6	4194.15	4556.56
1	4186.16	4548.72

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденного проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории 77:06:0001002:147

Площадь земельного участка 18481,5 кв.м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 1 единица. Объекты отображаются на чертеж(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден.

Обозначение (номер) характеристик точек	Порядок координат характеристик точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

- многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6)
- Обслуживание жилой застройки. Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также совместно с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны (2.7)
- Хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 (2.7.1)
- Предоставление видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 (2.7.1)
- Объекты недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стояков, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и парковочной техники, сооружений, необходимых для сбора и слива снега) (3.1.1)
- Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг; а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1)
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2;
- Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (4.2)
- Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц (4.7)
- установо разрешенные виды использования земельного участка:
Устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 3.3 общей части Правил землепользования и застройки города Москвы.
- всепозволяемые виды разрешенного использования земельного участка:
Устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 3.3 общей части Правил землепользования и застройки города Москвы.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, который может быть застроен, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3					
Длина, м	Ширина, м	Площадь, кв. м или га	4	5	6	7	8
не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливаются	Предельная высота (м.) - Для подзоны ориентировочной площадью 0,9938 га - 75. Для подзоны ориентировочной площадью 0,8543 га - 75.	Максимальный процент застройки (%) - Для подзоны ориентировочной площадью 0,9938 га - не устанавливается. Для подзоны ориентировочной площадью 0,8543 га - не устанавливается.	не устанавливаются	Максимальная плотность (тыс. кв. м/га) - Для подзоны ориентировочной площадью 0,9938 га - 35,75. Для подзоны ориентировочной площадью 0,8543 га - 35,75. Для подзоны ориентировочной площадью 0,9938 га суммарная полезная площадь объектов (апартаменты, офисы, торговля) - 35 530,2 кв. м, в том числе: - апартаменты - по существующему положению; - офисы, торговля - 13 454,2 кв. м. Для подзоны ориентировочной площадью 0,8543 га суммарная полезная площадь объектов - 30 541,2 кв. м, в том числе: - жилье - 24 656 кв. м; - нежилые - 5 885,2 кв. м

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случаев, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный	Результаты акта, регистрирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей (или) предельная высота зданий,	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий,	Иные требования к размещению объектов капитального строительства

регламент не устанавливается			строений, сооружений	земельного участка, которая может быть застроена, во всей площади земельного участка		строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
1	2	3	4	5	6	7	8
—	—	—	—	—	—	—	—

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Правила отнесения земельного участка к виду земельного участка, для которого градостроительный регламент не устанавливается	Регламент Положения об особо охраняемой природной территории	Регламент утвержденных документов по планировке территории	Зона охраны особо охраняемой природной территории (д/ггг)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение площади земельного участка, которая может быть застроена, во всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в случаях, определяющих мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

В целях осуществления контроля за реализацией утвержденного архитектурно-градостроительного решения объекта в случаях, предусмотренных постановлением Правительства Москвы от 30.04.2013 №284-ПП архитектурно-градостроительные характеристики и

параметры объектов должны соответствовать свидетельству об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства.

В соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" при планировании строительства или реконструкции объекта, а также при наличии в границах земельного участка объектов, введенных в эксплуатацию, в отношении которых подлежат установлению санитарно-защитные зоны на основании постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. N 74 (ред. от 25.04.2014) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», правообладатели и (или) застройщики вышеуказанных объектов обязаны провести исследования (измерения) атмосферного воздуха, уровней физического и (или) биологического воздействия на атмосферный воздух за контуром объекта и представить в Федеральную службу по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (ее территориальные органы) заявление об установлении (или изменении) санитарно-защитной зоны.

5 куб.м/сут.

Информация о возможных точках подключения:
источником водоснабжения для объекта является водопровод d=300мм.

Предварительные технические условия АО «Мосводоканал» (www.mosvodokanal.ru)

Подключение к сетям водовведения

Информация о возможной максимальной нагрузке подключения:
5 куб.м/сут.

Информация о возможных точках подключения:
канализационная сеть d=200мм с северо-восточной стороны.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

- Закон города Москвы № 18 от 30.04.2014 "О благоустройстве в городе Москве";

- Постановление Правительства Москвы № 623-ПП от 06.08.2002 "Об утверждении Норм и правил проектирования комплексного благоустройства на территории города Москвы МГСН 1.02-02".

11. Информация о красных линиях:

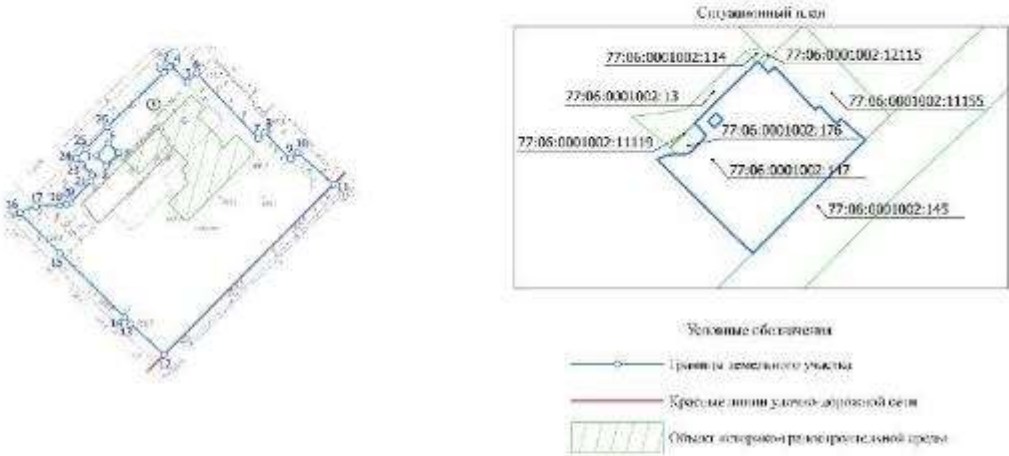
Информация отсутствует

Объемные (линейно-характерной) точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Приложение (в случае, указанном в части 3.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

¹ Информация предоставлена по состоянию:
1.1. Постановлением Правительства Москвы от 28 июля 2017 г. № 396-ПП "О подготовке и выдаче градостроительных планов земельных участков в городе Москве".

1. ЧЕРТЕЖИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Чертежи градостроительного плана земельного участка разработаны в масштабе 1:2000, на географической основе, выполненной ГТУ «Мосгоспроект» в 2022 г.

Площадь земельного участка: 18481,5 кв.м (18481,5 кв.м).

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МОСКВОПРОЕКТ» Средний ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МОСКВОПРОЕКТ» Средний Средний Средний Средний	Чертежи градостроительного плана земельного участка разработаны в масштабе 1:2000, на географической основе, выполненной ГТУ «Мосгоспроект» в 2022 г.
	№ 18-4/11-1/06-2021-3601

[illegible]

Чертежи(я) градостроительного плана земельного участка (разработаны) в масштабе: 1:2000, по топографической основе, выполненной ГБУ "Мосгортрест" в 2022 г. Качественная сеть нанесена по состоянию на 2023 г.

Должность	Фамилия	Число и место отобрания раздаточных в тиражи, экземпляры тиражированных копий (количество) по каждому из них 16.06.2023 г. © ТБС "Москва-пресс"
Подпись	Халил М.С.	

[illegible]

[illegible]

1.3. в связи с изменением назначения Помещения вложить в 3.1 Договора и следующий редакция:

«3.1.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Помещения в порядке и сроки, предусмотренных выставленной статьёй Договора. Цена Договора НДС не облагается.

Цена настоящего Договора определяется как просчитанное размер Фактической площади Помещения, которая будет установлена по результатам обмеров Помещения лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации или кадастрового учета, на цену 1 кв.м. площади Помещения, НДС не облагается.

Цена 1 кв.м. Помещения составляет 569 958,74 (Пятьсот шестьдесят девять тысяч девять тысяч девятьсот пятьдесят восемь рублей 74 копейки) и не подлежит изменению в одностороннем порядке».

1.4. в связи с изменением проектной площади Помещения вложить абз. 1 в 3.2 Договора в следующей редакции:

«3.2. Цена Договора на момент его подписания исходит из цены 1 кв.м. Помещения, указанной в п. 3.1. Договора, и Проектной площади Помещения, указанной в п. 1.2. Договора, составляет 28 212 957,63 (Двадцать восемь миллионов двести двадцать тысяч девятьсот пятьдесят семь рублей 63 копейки). НДС не облагается.» Далее по тексту.

1.5. вложить в 4) в 3.3 Договора в следующей редакции:

«4) Денежная сумма: 28 212 957,63 (Двадцать восемь миллионов двести двадцать тысяч девятьсот пятьдесят семь рублей 63 копейки).».

1.5.1. дополнить Договор п. 3.3.1.1 в следующей редакции:

«3.3.1.1. Оставшаяся часть Цены Договора Участник оплачивает путем внесения денежных средств на счет застройщика, открытый в соответствии с п. 3.3. Договора, в следующие сроки:

сумму в размере 722 565,77 (Семьсот двадцать две тысячи пятьсот шестьдесят пять рублей 77 копеек) вносит Участником до «28» октября 2023 г. включительно (но не ранее даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения к Договору) (доплата в связи с изменением назначения Помещения)

Участник вправе добровольно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора.

Согласно п. 2 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ Участник в любом случае обязан уплатить Цену Договора до ввода Здания в эксплуатацию».

1.6. вложить в 3.4 Договора в следующей редакции:

«3.4. Цена Договора, указанная в п. 3.2. Договора, изменяется в случае, если Фактическая площадь Помещения, установленная (определенная) после окончания строительства Здания лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Помещения, указанной в п. 1.2 Договора, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м.

В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:

$R_d = P_1 \times S$, где

P_1 - Цена Договора;

P_1 - цена единицы Фактической площади Помещения, которая составляет 569 958,74 (Пятьсот шестьдесят девять тысяч девятьсот пятьдесят восемь рублей 74 копейки), и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

S - Фактическая площадь Помещения.

В случае отклонения Фактической площади Помещения от Проектной площади Помещения (или в большую, или в меньшую сторону) не более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. включительно, Стороны доплата или возврата Цены Договора не производят».

1.7. Стороны пришли к соглашению вложить Приложение № 1 к Договору «Основные характеристики Здания» в редакцию Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

Дополнительное соглашение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ 338-А/5-А529 от «24» января 2022 г.

г. Москва «15» января 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ», ИНН 7725127542, ОГРН 1037739026709, в лице Мехалибского Артёма Вениаминовича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 29 ноября 2023 года Доверенностью Е.А. Мехалибского города Москвы, зарегистрированной в реестре № 77/159-н/77-2023-3-13х, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Тянькофф Капитал» ДУ, ЗИНОФ Недвижимости «Тянькофф Стейс П», ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138, в лице Микаилова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от 21.09.2022, удостоверяющей Хантуровым Георгием Савословичем, армянско-испанскими обязанности нотариуса нотариуса Московской Федерации Нотариусов Анастасии, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

здесь и далее «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору участия в долевом строительстве № 338-А/5-А529 от «24» января 2022 г. (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Стороны пришли к соглашению уточнить проектные характеристики объекта долевого строительства и внести следующие изменения в Договор:

1.1. вложить в 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) объект недвижимости – Многофункциональный жилой комплекс с офисами, торговыми помещениями и подстанцией административной. Офиса. 2» (далее – Здание) на земельном участке с кадастровым номером 77/06/000/002/147, расположенном по адресу: Место нахождения установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, пр-кт Ленинский, вл. 38 (далее – Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве аренды, и после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену, после чего принять объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию. Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору».

1.2. вложить в 1.2 Договора в следующей редакции:

«1.2. Настоящим Стороны соглашались, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является находящееся в Здании жилое помещение (квартира), далее – Помещение, имеющие следующие основные характеристики:

Наименование	Жилое помещение (квартира)
Балк	А
Полыэта (секции)	1
Этаж, на котором расположено Помещение	5
Условный номер	A529
Количество комнат	2
Количество помещений вспомогательного использования	4
Общая проектная площадь Помещения (сумма площадей всех частей Помещения)	49,5 кв. м.
Площадь частей Помещения	Прихожая – 9,9 кв. м. Спальня – 1,5 кв. м. Салон – 2,8 кв. м. Гостиная – 16,8 кв. м.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«МЕЛЖНИКОМ»

Представитель по доверенности

Подпись Стороны:

Yachtmaster

ООО «Тинькофф Капитал» ДУ, ЗПИФ
недвижимости «Тинькофф Спейс II»

Представитель по доверенности

J. A. D. Mearns

А.В. Мельников

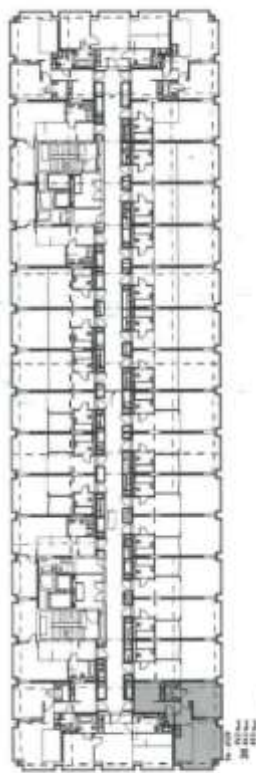
Michael C. A. J



Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 1 от «17» января 2022 г.
к Договору участия в долевом строительстве
№ Д38-А/5-А/529 от «24» января 2022 г.

«Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ Л38-А/5-А529 от «24» января 2022 г.

Ilvan Pesevski



Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выдано серым цветом. Чаша Помещения приделан на основании проектной документации.

Степень стрелковой готовности Помощника

на Помещении осуществляется:

- прокладка трубопроводов перфоратором из гипсокартона по металлоскопическому кармашку;
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- штукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- устройство водосточных потолков из гипсокартона по металлоскопическому кармашку;
- прокладка труб сантехнического назначения;
- прокладка стальной кабельной разводки;
- прокладка системы вентиляции без установки решеток;
- прокладка системы кондиционирования с установкой внутреннего блока без установки решетки;
- монтаж проводного пульта управления (настенное);
- прокладка труб отопления с установкой отопительных приборов.

В Пивневе не выдвигаются отсылки и финишные инварные стелы, перголы, извилистые колоннады, использование различных материалов.

[illegible]

Дополнительное соглашение №1
к Договору участия в долевом строительстве
№ 338-А/11-15-В/114/В/1.15/В/1.125/В/1.134/В/1.135/В/1.144/В/1.145/В/1.154/В/1.143
от «26» сентября 2023 г.

References

"15.000000" 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ», ИНН 7725127442, ОГРН 104770379026709, в лице Младшего Артура Велимировича, действующего на основании доверенности, от 13/01/2023 года Дрездентской Е.А., являющейся членом Совета Москвы, переданной в адрес: № 771/59 от 07-2023-1-1, изложенное в дальнейшем «Заключении», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Тяньвако-Сайф Калитва» ДЗУ, ИНН 7703604530, ОГРН 1197746310138, в лице Михаила Юрия Алексеевича, действующего на основании доверенности от 06.09.2022, уполномоченной Канатуриным Сергеем Самойловичем, арендатором нежилого помещения по адресу: город Москва, Боткинский проезд, д. 10, площадью, зарегистрированной в Росреестр № 77/02-006/77-2022-4/399, посредством электронной формы участия, с другой стороны,

исполнители вместо Истромаша, а по отдаленности «Сторожа», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору участия в долевом строительстве № Д39-А/1-15-1144/Б1.15/061.124/Б1.134/Б1.135/Б1.144/Б1.145/Б1.154/Б2.143 от «26» сентября 2023 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению уточнить проектные характеристики объекта долевого строительства и внести следующие изменения в Договор:

И.И. Изложить и. И.И. Договора в следующей редакции:

«1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) объект недвижимости – Многофункциональный жилой комплекс с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Объект 2^а (далее – Здание) на земельном участке с кадастровым номером 77-06-0001092-147, расположенном по адресу: Местополизово установленной ориентации, принадлежащего в праве собственности на праве аренды, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, принадлежащим Застройщику на праве аренды, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта возводимого строительства, указанных в п. 1.2 Договора, и (или) «б/з» участку, обязуется уступить обременяемому Договором лицу, после чего принять объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию. Основными характеристиками Здания являются: Приложение №1 к Договору.»

1.2. изложить п. 1.2 Договора в следующей редакции:

« 1.2. Настоящим Стороны согласились, что объектами диаметного строительства в соответствии с проектной документацией являются находящиеся в Занеи нижние помещения для коммерческого использования, далее совместно – Помещения, имеющие следующие основные характеристики:

Условный номер	Место (село)	Улицы, на которых расположены	Назначение	Общая площадь помещений, принадлежащих частным лицам	Количество комнат	Качество помещений, пригодных для жилья	Наименование помещений
№ 10							
№ 11	ВН 14	0	11	Жилое помещение (квартира)	111,4 кв.м	3	8
1 (Село – Покровское №1)							Дорожки – 4,9 кв.м Будки-маша – 15,6 кв.м Гардеробы – 29,4 кв.м Спальня – 17,7 кв.м Салон – 15,9 кв.м Ванная – 4,1 кв.м Кухня – 8,2 кв.м Санузлы – 2,4 кв.м Гардеробы – 6,0 кв.м Гардеробы – 4,0 кв.м Гардеробы – 1,1 кв.м

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на



ВЛ.164	В	1	14	Жилое помещение (квартира)	111,9 кв.м	3	8	Приток - 4,9 кв.м Кухня-ш - 15,4 кв.м Гостиная - 20,6 кв.м Спальня - 17,6 кв.м Спальня - 15,9 кв.м Ванная - 4,1 кв.м Ванная - 8,2 кв.м Санузел - 2,4 кв.м Гардеробная - 4,0 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м
ВЛ.165	В	1	14	Жилое помещение (квартира)	116,3 кв.м	4	10	Приток - 4,9 кв.м Кухня-ш - 14,6 кв.м Гостиная - 20,6 кв.м Спальня - 17,9 кв.м Спальня - 15,4 кв.м Ванная - 8,3 кв.м Ванная - 4,0 кв.м Ванная - 5,1 кв.м Санузел - 2,9 кв.м Гардеробная - 3,8 кв.м Гардеробная - 5,2 кв.м Гардеробная - 6,2 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м
ВЛ.163	В	2	14	Жилое помещение (квартира)	49,9 кв.м	2	4	Приток - 5,0 кв.м Кухня-ш - 7,1 кв.м Гостиная - 13,4 кв.м Спальня - 11,5 кв.м Ванная - 7,1 кв.м Гардеробная - 5,8 кв.м
ВЛ.164	В	1	13	Жилое помещение (квартира)	111,4 кв.м	3	8	Приток - 4,9 кв.м Кухня-ш - 15,4 кв.м Гостиная - 20,6 кв.м Спальня - 17,7 кв.м Спальня - 15,9 кв.м Ванная - 4,1 кв.м Ванная - 8,2 кв.м Санузел - 2,4 кв.м Гардеробная - 4,0 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м

1.3. в связи с изменением проектной площади Помещения вложить в 3.2 Договора и

скажушей реализация:

3.1. Договора, и Проектная площадь Помещений, указанных в п. 1.2. Договора, составляет 718 798 400,00 (Семьсот восемнадцать миллионов семьсот девяносто тысяч четыреста рублей (00 копеек)), НДС не облагается, при этом:

Цена Помещения № 1 составляет 65 169 000,00 (Шестьдесят пять миллионов сто шестьдесят девять тысяч рублей (00 копеек)).

Цена Помещения № 2 составляет 83 986 200,00 (Восемьдесят три миллиона девятьсот восемьдесят шесть тысяч двести рублей (00 копеек)).

Цена Помещения № 3 составляет 66 608 800,00 (Шестьдесят шесть миллионов шестьдесят тысяч восемьсот рублей (00 копеек)).

Цена Помещения № 4 составляет 85 460 100,00 (Восемьдесят пять миллионов четыреста шестьдесят тысяч сто рублей (00 копеек)).

Цена Помещения № 5 составляет 68 176 800,00 (Шестьдесят восемь миллионов сто семьдесят шесть тысяч восемьсот рублей (00 копеек)).

Цена Помещения № 6 составляет 86 368 800,00 (Восемьдесят шесть миллионов триста шестьдесят восемь тысяч восемьсот рублей (00 копеек)).

ВЛ.115	В	1	11	Жилое помещение (квартира)	135,9 кв.м	4	10	Приток - 5,2 кв.м Кухня-ш - 14,5 кв.м Гостиная - 20,7 кв.м Спальня - 18,0 кв.м Спальня - 14,4 кв.м Ванная - 8,2 кв.м Ванная - 4,0 кв.м Санузел - 2,9 кв.м Гардеробная - 6,4 кв.м Гардеробная - 3,8 кв.м Гардеробная - 5,2 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м
ВЛ.124	В	1	12	Жилое помещение (квартира)	111,2 кв.м	3	8	Приток - 4,9 кв.м Кухня-ш - 15,4 кв.м Гостиная - 20,6 кв.м Спальня - 17,3 кв.м Спальня - 15,9 кв.м Ванная - 4,1 кв.м Ванная - 8,3 кв.м Санузел - 2,4 кв.м Гардеробная - 6,0 кв.м Гардеробная - 4,0 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м
ВЛ.125	В	1	12	Жилое помещение (квартира)	116,3 кв.м	4	10	Приток - 5,2 кв.м Кухня-ш - 14,6 кв.м Гостиная - 20,6 кв.м Спальня - 17,9 кв.м Спальня - 13,4 кв.м Спальня - 14,8 кв.м Ванная - 8,3 кв.м Ванная - 4,0 кв.м Ванная - 5,1 кв.м Санузел - 2,9 кв.м Гардеробная - 3,8 кв.м Гардеробная - 5,2 кв.м Гардеробная - 6,2 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м
ВЛ.134	В	1	13	Жилое помещение (квартира)	111,4 кв.м	3	8	Приток - 4,9 кв.м Кухня-ш - 15,4 кв.м Гостиная - 20,6 кв.м Спальня - 17,7 кв.м Спальня - 15,9 кв.м Ванная - 4,1 кв.м Ванная - 8,2 кв.м Санузел - 2,4 кв.м Гардеробная - 4,0 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м
ВЛ.135	В	1	13	Жилое помещение (квартира)	135,8 кв.м	4	10	Приток - 5,2 кв.м Кухня-ш - 14,5 кв.м Гостиная - 20,7 кв.м Спальня - 18,0 кв.м Спальня - 14,4 кв.м Ванная - 8,2 кв.м Ванная - 4,0 кв.м Санузел - 2,9 кв.м Гардеробная - 6,4 кв.м Гардеробная - 3,8 кв.м Гардеробная - 5,2 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м

5. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:	Участник:
Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ» ОГТН 1037739026709 ИНН 7725127342, КПП 773601001 Адрес: 119119, город Москва, Ленинский проспект, дом 42, этаж 2, часть помещения 13, Почтовый адрес: 119119, город Москва, Ленинский проспект, дом 42, этаж 2, часть помещения 13. Банковские реквизиты: р/с 40702810201700000457 в ПАО Банк «ФК Открытие» БИК 044525985 Корреспондентский 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО	ООО «Тилькофф Канталь» Д.У. ЗИНФ незарегистрировано «Тилькофф Стейбл П» ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, КПП 774301001 Место нахождения/почтовый адрес для получения корреспонденции: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018 р/с 407018107000000001817 в АО «Райффайзенбанк» БИК 044525700 к/с 30101810200000000700 Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13 Электронный адрес: slava@pro24info.ru info@pro24info.ru

Представитель по доверенности

Меджиком А.В./

Меджиком А.В./

Представитель по доверенности

Михайлов С.А./

Михайлов С.А./

Цена Помещения № 7 составляет 69 799 000,00 (Шестьдесят девять миллионов семьсот девяносто девять тысяч рублей 00 копеек).

Цена Помещения № 8 составляет 87 913 500,00 (Восемьдесят семь миллионов девятьсот тридцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Цена Помещения № 9 составляет 34 131 600,00 (Тридцать четыре миллиона сто тридцать одна тысяча шестьсот рублей 00 копеек).

Цена Помещения № 10 составляет 71 184 600,00 (Семьдесят один миллион сто восемьдесят четыре тысячи шестьсот рублей 00 копеек).

В случае если фактические затраты Застройщика на строительство Помещений составят сумму меньше указанной в настоящем пункте Договора, образованная разница учитывается как возмещение Застройщика. Сумма возмещения на строительство помещений передается Участнику не возмещается и остается в распоряжении Застройщика, на что Участник настоящим дает свое согласие. Возмещение Застройщика может быть использовано Застройщиком по своему усмотрению.

В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Помещений составят сумму больше указанной в настоящем пункте Договора, образованная разница учитывается как затраты на строительство Помещений, что не является основанием для изменения Цены Договора (кроме случаев, прямо предусмотренных п. 3.4. Договора).

1.4. изложить, ил. 4-5) п. 3.3. Договора в следующей редакции:

«4) Депонированная сумма: 718 798 400,00 (Семьсот восемнадцать миллионов триста шестьдесят восемь тысяч четыреста рублей 00 копеек).

5) Срок перечисления Депонированной суммы депонирования:

- депозит средства в размере 717 361 999,00 (Семьсот сорок один миллион триста шестьдесят один тысяча девятьсот девять рублей 00 копеек) вносится Участником в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора;

- депозитные средства в размере 1 436 410,00 (Один миллион четыреста тридцать шесть тысяч четыреста десять рублей 00 копеек) вносятся Участником до «20» декабря 2023 г. включительно (но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора) в соответствии с Договором (доплата в связи с изменением проектной площади Помещения);

Участник заранее договорно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора.

Согласно п. 2 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ Участник в любом случае обязан уплатить Цену Договора до ввода Здания в эксплуатацию».

Далее по тексту:

1.5. Сторонами приняты и согласовано изложить, Приложение № 1 к Договору «Описание характеристик Здания» в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

1.6. Стороны приняли и согласовано изложить, Приложение № 2 к Договору «Планы Помещений и Сметы строительной готовности» в редакции Приложения № 2 к настоящему Соглашению.

2. Участник подтверждает, что согласен с изменением проектной документации объекта строительства, указанным в Соглашении, и при этом не является для него существенными изменениями проектной документации или нарушениями качества объекта долевого строительства и не является основанием для расторжения Договора или предъявления требований об уменьшении Цены Договора или об устранении недостатков/ возмещении расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями Соглашения, Стороны руководствуются положениями Договора. Термины и сокращения, использованные в Соглашении, имеют то же значение, что и в Договоре, если иное прямо не предусмотрено Соглашением.

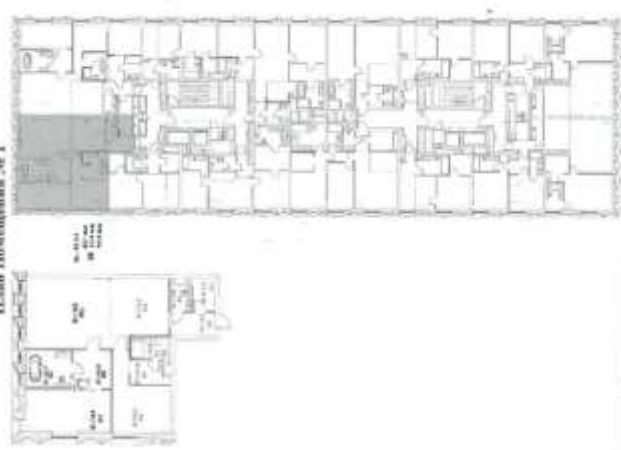
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составленного в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру, по одному для каждой из Сторон и подписанной государственной регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 1 от «15» декабря 2023 г.
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДЗ38-А/11-15-В/1.114/В/1.124/В/1.135/В/1.144/В/1.145/В/1.154/В/2.143
от «26» сентября 2023 г.

«Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДЗ38-А/11-15-В/1.114/В/1.124/В/1.135/В/1.144/В/1.145/В/1.154/В/2.143
от «26» сентября 2023 г.

Планы Помещений

План Помещения № 1



Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.
План Помещения определен на основании проектной документации.

Стенки строительной готовности Помещения № 1

В Помещение осуществляется:

- возведение внутренних перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузла и зоны будущего размещения установки для унитаза и/или комбинированного унитаза);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузла);
- впитывание поверхностей стен (кроме санузла);
- грунтование стен, потолка, плинтусов;
- устройство стяжки пола (кроме санузла);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 1 от «15» декабря 2023 г.
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДЗ38-А/11-15-В/1.114/В/1.124/В/1.135/В/1.144/В/1.145/В/1.154/В/2.143
от «26» сентября 2023 г.

«Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДЗ38-А/11-15-В/1.114/В/1.124/В/1.135/В/1.144/В/1.145/В/1.154/В/2.143
от «26» сентября 2023 г.

Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проекционными (ориентировочными). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

Вид	многоквартирный ж/м*
Назначение	ж/м
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – 8
	максимальное количество этажей в объекте – 19
Общая площадь (проектная), кв. м	62 400,13 кв. м.
Материал наружных стен и внутренних перегородок	материал наружных стен и каркас объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных керамических материалов (кирпич, керамические клин, блоки и др.)**
Класс энергоэффективности	B+
Себестоимость	5 баллов***

* Многоквартирный жилой комплекс с офисом, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Офисы 2-я

** Информация указана в соответствии с проектной декларацией (подпись) подразделения «технический подбор» выбора материалов (материалов) (подпись) при заключении Договора. Указанные материалы – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных керамических материалов (кирпич, керамические клин, блоки и др.) с использованием армированных конструкций и облицовкой фасадов керамическими панелями, керамическими панелями, керамическими панелями.

*** Информация указана в соответствии с проектной декларацией и техническими условиями эксплуатации.

Застраивающие:

Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»

Представитель по доверенности

Ивановский А.В./

Получившие Стороны:

Участники:

ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ДИПФ

Ивановский А.В./

Представитель по доверенности

Ивановский А.В./

- шпательные поверхности стен (кроме сауны);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме сауны);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздухопроводов к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой отопительных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

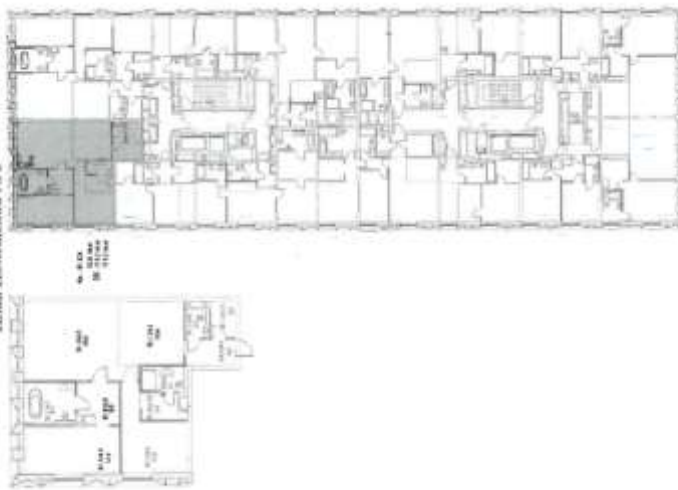
В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолка, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

- в случае наличия на Плате Помещения обозначений ванны, унитаза, умывальника, раковины, душевых кабин, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для застройщика каких-либо обязательств по установке/оставке указанных объектов.

План Помещения № 3



План Помещения № 3



Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом. План Помещения определен на основании проектной документации.

Степень строительной готовности Помещения № 3

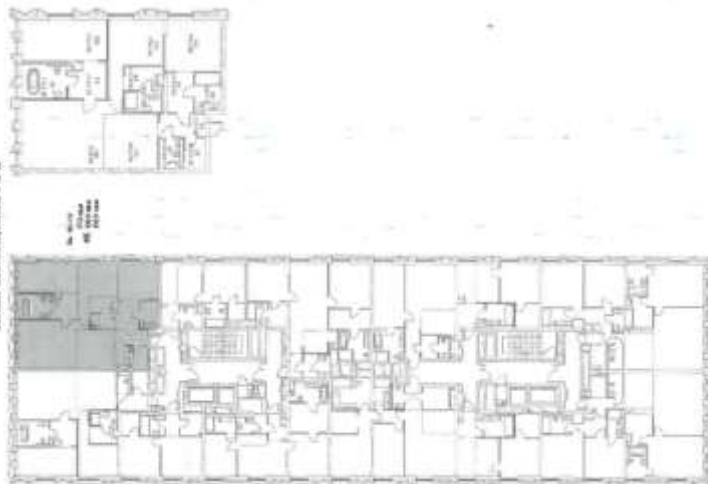
В Помещении осуществляется:

- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздухопроводов к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой отопительных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолка, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плате Помещения обозначений ванны, унитаза, умывальника, раковины, душевых кабин, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для застройщика каких-либо обязательств по установке/оставке указанных объектов.

План Помещения № 2



Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом. План Помещения определен на основании проектной документации.

Степень строительной готовности Помещения № 2

В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме сауны) в зоне будущего размещения лестницы для унитаза и/или колесного шкафа);
- опутывание поверхностей стен (кроме сауны);

В Помещении осуществляется:

- использование интравитринных перерывов из тисоварта по металлическому шару (время отхода в зоне будущего размещения инсталляции для утилизации и/или коллекторного шва);

- В Помещения не выплачиваются отчисления и финансирование покрытия стая, потравок, полых комитет, комсений всемогущественного исследования.

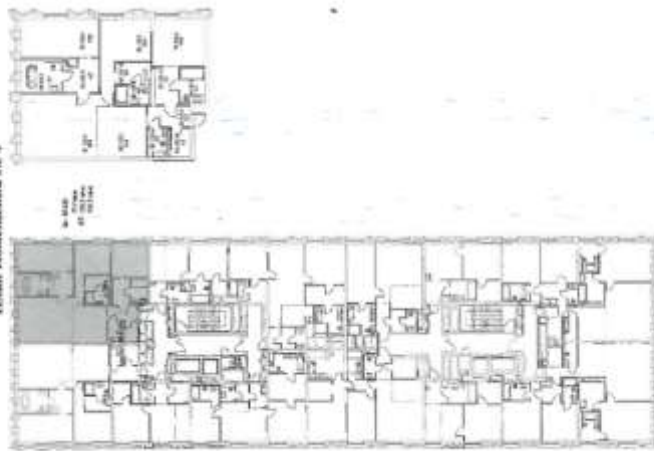
План Поселенцев № 5



- рассмотрение волеизъявления посредством изъятия подписи из материального файла; случаи изъятия в ходе будущего размещения выставляются для учета в акте количества изъятых;
- оптимизирование достоверности стил (кроме 2006);
- оптимизирование достоверности стил (кроме 2006);

- В Помещения не выделяются отдельные и финишное покрытие стен, потолков, полов, коммат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плате Томешина обозначений «вал», «улитка», «улиткообразный», «ригель», «акулиный нос», «вспомогательная и стартовая шайба», «ручная шайба» и «вращающаяся поверхность», «хвостик» и «беговая дорожка», «шпательная дюралевая прокладка», «элементы вращающихся шайб» и «интервалов», «мебели» и «элементов интерьера», данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для потребителей каких-либо обязательств по установлению указанных элементов.



Помещение, являющееся объектом залога, принадлежит по Договору, выданному серым цветом.

План Помещения определен на основании проектной документации.

План Помещения определен на основании проектной документации.

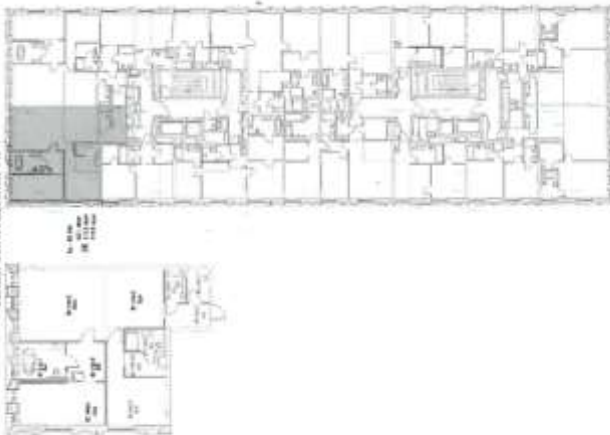
Степень строительной готовности Помещения № 6

- В Помещение осуществляется:
- проведение интравентилярных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения установки для унитаза и/или коллекторного шкафа);
 - интравентиляционные поверхности стен (кроме санузлов);
 - штукатурные стены, базовая штукатурка;
 - грунтование стен, базовая штукатурка;
 - устройство стяжки пола (кроме санузлов);
 - прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
 - прокладка труб канализации;
 - вывод точки подключения воздухопровода к системе вентиляции;
 - вывод трубопровода для подключения к системе кондиционирования здания;
 - прокладка труб отопления с установкой оконных приборов;
 - установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолка, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений пола, унитаза, умывальника, раковины, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и напольных поверхностей, бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/оставке указанных объектов.

План Помещения № 7



Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.

13

Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом. План Помещения определен на основании проектной документации.

Степень строительной готовности Помещения № 5

- В Помещение осуществляется:
- проведение интравентилярных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения установки для унитаза и/или коллекторного шкафа);
 - интравентиляционные поверхности стен (кроме санузлов);
 - штукатурные стены, базовая штукатурка;
 - грунтование стен, базовая штукатурка;
 - устройство стяжки пола (кроме санузлов);
 - прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
 - прокладка труб канализации;
 - вывод точки подключения воздухопровода к системе вентиляции;
 - вывод трубопровода для подключения к системе кондиционирования здания;
 - прокладка труб отопления с установкой оконных приборов;
 - установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолка, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений пола, унитаза, умывальника, раковины, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и напольных поверхностей, бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/оставке указанных объектов.

План Помещения № 6



Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.

12

План Помещения определен на основании проектной документации.

Степень строительной готовности Помещения № 7

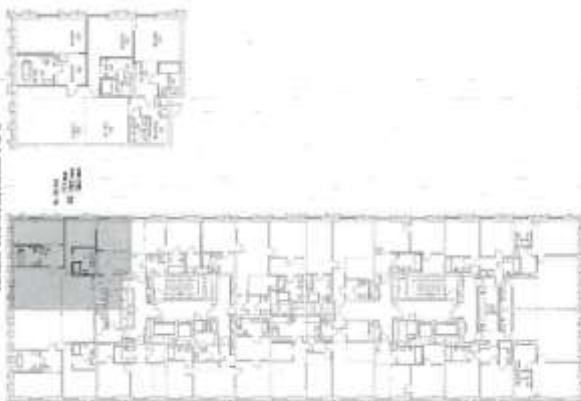
В Помещении осуществляется:

- возведение интравитальных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в южной части помещения) и установки южной коллекторной шкафы;
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпательные поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, потолка, пола;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка скелетной кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов в системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения в системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконных приборов;
- установка входной металлической двери высотой потолка 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолка, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений ванны, унитаза, умывальника, раковины, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

План Помещения № 8



Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом. План Помещения определен на основании проектной документации.

14

Степень строительной готовности Помещения № 8

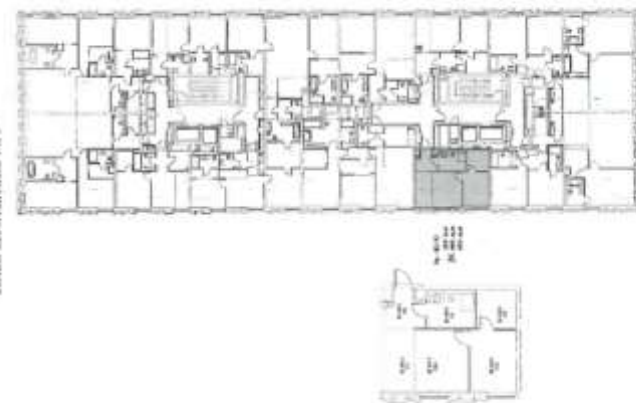
В Помещении осуществляется:

- возведение интравитальных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в южной части помещения) и установки южной коллекторной шкафы;
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпательные поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, потолка, пола;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка скелетной кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов в системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения в системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконных приборов;
- установка входной металлической двери высотой потолка 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолка, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений ванны, унитаза, умывальника, раковины, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

План Помещения № 9



15

План Помещения определен на основании проектной документации.

Степень строительной готовности Помещения № 10

- В Помещении осуществляется:
- возведение индустриальных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа);
 - оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
 - шпательные поверхности стен (кроме санузлов);
 - устройство стен, базовая шпателька;
 - устройство стяжки пола (кроме санузлов);
 - прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
 - прокладка труб канализации;
 - прокладка силовой кабельной разводки;
 - вывод точек подключения воздухоподсоса к системе вентиляции;
 - вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
 - прокладка труб отопления с установкой окрасочных приборов;
 - установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолка, пола комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плате Помещения обозначений пола, унитаза, умывальника, раковины, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, душевых шкафов и ванных помещений, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встраиваемых шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для застройщика каких-либо обязательств по установке/возведению указанных объектов».

Подписи Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«МЕДЖИКОМ»

Участник:

ООО «Тинькофф Кредитные Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Тинькофф Славия По

Представитель по доверенности

Михайловский А.В./

Представитель по доверенности

Михайлов С.А./

Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.
План Помещения определен на основании проектной документации.

Степень строительной готовности Помещения № 9

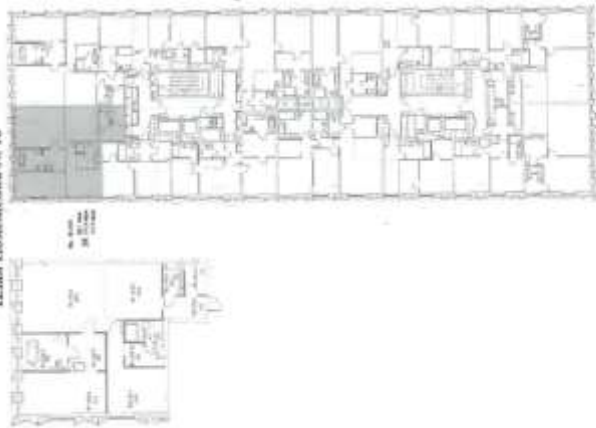
В Помещении осуществляется:

- возведение индустриальных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпательные поверхности стен (кроме санузлов);
- устройство стен, базовая шпателька;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздухоподсоса к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой окрасочных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолка, пола комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плате Помещения обозначений пола, унитаза, умывальника, раковины, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, душевых шкафов и ванных помещений, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встраиваемых шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для застройщика каких-либо обязательств по установке/возведению указанных объектов.

План Помещения № 10



Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.

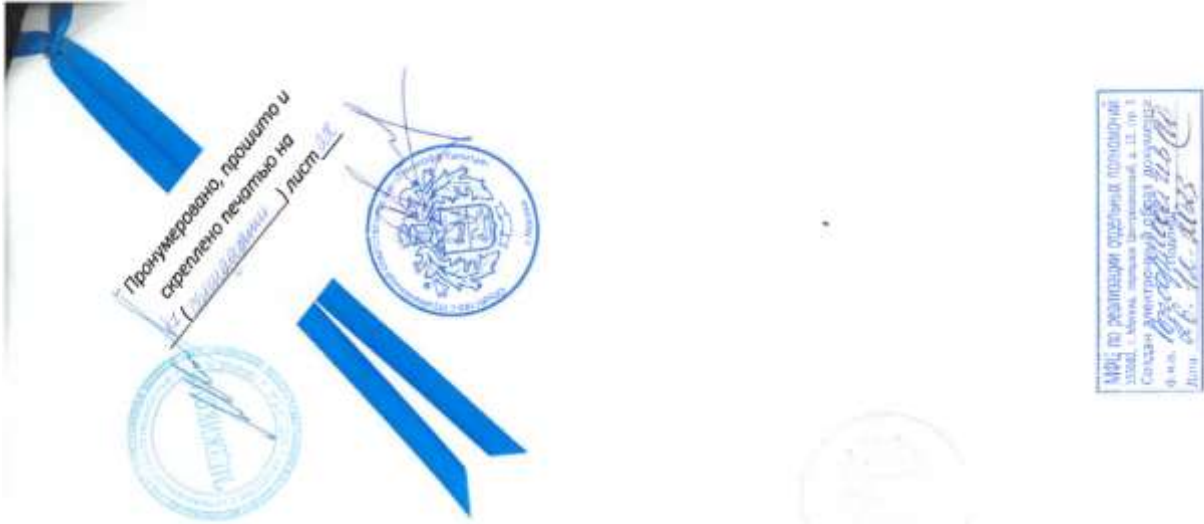
ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 77-002189 от 09.09.2024

Реконструкция и строительство Многофункционального жилого комплекса с
офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2, по
адресу: г. Москва, Ленинский пр-т, вл. 38

Дата первичного размещения: 11.02.2021

01 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты (при наличии), фамилии, имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства	
1.1 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика	1.1.1 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	1.1.2 Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ"
	1.1.3 Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ"
1.2 О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1 Индекс: 119119
	1.2.2 Субъект Российской Федерации: г. Москва
	1.2.3 Район/Субъекта Российской Федерации:
	1.2.4 Вид населенного пункта: город
	1.2.5 Наименование населенного пункта: Москва
	1.2.6 Элемент улично-дорожной сети: проспект
	1.2.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: Ленинский
	1.2.8 Тип здания (сооружения): Дом 42
	1.2.9 Тип помещения: Помещение 13
	1.2.10 Уточнение адреса:
1.3 О режиме работы застройщика	1.3.1 Рабочие дни недели: пн,вт,ср,чт,пт
	1.3.2 Рабочее время: с 09:00 по 18:00



1.3 Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика																																													
3.1 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	<table border="1"> <tr> <td>3.1.1</td><td>Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью</td></tr> <tr> <td>3.1.2</td><td>Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: МАТРЕШКА</td></tr> <tr> <td>3.1.3</td><td>Идентификационный номер налогоплательщика: 9719000052</td></tr> <tr> <td>3.1.4</td><td>Процент голосов в высшем органе управления: 100 %</td></tr> <tr> <td>3.2 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся нерезидентом Российской Федерации</td><td> <table border="1"> <tr> <td>3.2.1</td><td>Фирменное наименование организации:</td></tr> <tr> <td>3.2.2</td><td>Страна регистрации юридического лица:</td></tr> <tr> <td>3.2.3</td><td>Дата регистрации:</td></tr> <tr> <td>3.2.4</td><td>Регистрационный номер:</td></tr> <tr> <td>3.2.5</td><td>Наименование регистрирующего органа:</td></tr> <tr> <td>3.2.6</td><td>Адрес (место нахождения) в стране регистрации:</td></tr> <tr> <td>3.2.7</td><td>Процент голосов в высшем органе управления:</td></tr> <tr> <td>3.2.8</td><td>Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):</td></tr> <tr> <td>3.3 Об учредителе (участнике) — физическом лице</td><td> <table border="1"> <tr> <td>3.3.1</td><td>Фамилия:</td></tr> <tr> <td>3.3.2</td><td>Имя:</td></tr> <tr> <td>3.3.3</td><td>Отчество (при наличии):</td></tr> <tr> <td>3.3.4</td><td>Гражданство:</td></tr> <tr> <td>3.3.5</td><td>Страна места жительства:</td></tr> <tr> <td>3.3.6</td><td>Процент голосов в высшем органе управления:</td></tr> <tr> <td>3.3.7</td><td>Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):</td></tr> <tr> <td>3.3.8</td><td>Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):</td></tr> </table> </td></tr> </table> </td></tr> </table>	3.1.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: МАТРЕШКА	3.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9719000052	3.1.4	Процент голосов в высшем органе управления: 100 %	3.2 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся нерезидентом Российской Федерации	<table border="1"> <tr> <td>3.2.1</td><td>Фирменное наименование организации:</td></tr> <tr> <td>3.2.2</td><td>Страна регистрации юридического лица:</td></tr> <tr> <td>3.2.3</td><td>Дата регистрации:</td></tr> <tr> <td>3.2.4</td><td>Регистрационный номер:</td></tr> <tr> <td>3.2.5</td><td>Наименование регистрирующего органа:</td></tr> <tr> <td>3.2.6</td><td>Адрес (место нахождения) в стране регистрации:</td></tr> <tr> <td>3.2.7</td><td>Процент голосов в высшем органе управления:</td></tr> <tr> <td>3.2.8</td><td>Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):</td></tr> <tr> <td>3.3 Об учредителе (участнике) — физическом лице</td><td> <table border="1"> <tr> <td>3.3.1</td><td>Фамилия:</td></tr> <tr> <td>3.3.2</td><td>Имя:</td></tr> <tr> <td>3.3.3</td><td>Отчество (при наличии):</td></tr> <tr> <td>3.3.4</td><td>Гражданство:</td></tr> <tr> <td>3.3.5</td><td>Страна места жительства:</td></tr> <tr> <td>3.3.6</td><td>Процент голосов в высшем органе управления:</td></tr> <tr> <td>3.3.7</td><td>Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):</td></tr> <tr> <td>3.3.8</td><td>Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):</td></tr> </table> </td></tr> </table>	3.2.1	Фирменное наименование организации:	3.2.2	Страна регистрации юридического лица:	3.2.3	Дата регистрации:	3.2.4	Регистрационный номер:	3.2.5	Наименование регистрирующего органа:	3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации:	3.2.7	Процент голосов в высшем органе управления:	3.2.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):	3.3 Об учредителе (участнике) — физическом лице	<table border="1"> <tr> <td>3.3.1</td><td>Фамилия:</td></tr> <tr> <td>3.3.2</td><td>Имя:</td></tr> <tr> <td>3.3.3</td><td>Отчество (при наличии):</td></tr> <tr> <td>3.3.4</td><td>Гражданство:</td></tr> <tr> <td>3.3.5</td><td>Страна места жительства:</td></tr> <tr> <td>3.3.6</td><td>Процент голосов в высшем органе управления:</td></tr> <tr> <td>3.3.7</td><td>Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):</td></tr> <tr> <td>3.3.8</td><td>Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):</td></tr> </table>	3.3.1	Фамилия:	3.3.2	Имя:	3.3.3	Отчество (при наличии):	3.3.4	Гражданство:	3.3.5	Страна места жительства:	3.3.6	Процент голосов в высшем органе управления:	3.3.7	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.1.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью																																												
3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: МАТРЕШКА																																												
3.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9719000052																																												
3.1.4	Процент голосов в высшем органе управления: 100 %																																												
3.2 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся нерезидентом Российской Федерации	<table border="1"> <tr> <td>3.2.1</td><td>Фирменное наименование организации:</td></tr> <tr> <td>3.2.2</td><td>Страна регистрации юридического лица:</td></tr> <tr> <td>3.2.3</td><td>Дата регистрации:</td></tr> <tr> <td>3.2.4</td><td>Регистрационный номер:</td></tr> <tr> <td>3.2.5</td><td>Наименование регистрирующего органа:</td></tr> <tr> <td>3.2.6</td><td>Адрес (место нахождения) в стране регистрации:</td></tr> <tr> <td>3.2.7</td><td>Процент голосов в высшем органе управления:</td></tr> <tr> <td>3.2.8</td><td>Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):</td></tr> <tr> <td>3.3 Об учредителе (участнике) — физическом лице</td><td> <table border="1"> <tr> <td>3.3.1</td><td>Фамилия:</td></tr> <tr> <td>3.3.2</td><td>Имя:</td></tr> <tr> <td>3.3.3</td><td>Отчество (при наличии):</td></tr> <tr> <td>3.3.4</td><td>Гражданство:</td></tr> <tr> <td>3.3.5</td><td>Страна места жительства:</td></tr> <tr> <td>3.3.6</td><td>Процент голосов в высшем органе управления:</td></tr> <tr> <td>3.3.7</td><td>Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):</td></tr> <tr> <td>3.3.8</td><td>Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):</td></tr> </table> </td></tr> </table>	3.2.1	Фирменное наименование организации:	3.2.2	Страна регистрации юридического лица:	3.2.3	Дата регистрации:	3.2.4	Регистрационный номер:	3.2.5	Наименование регистрирующего органа:	3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации:	3.2.7	Процент голосов в высшем органе управления:	3.2.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):	3.3 Об учредителе (участнике) — физическом лице	<table border="1"> <tr> <td>3.3.1</td><td>Фамилия:</td></tr> <tr> <td>3.3.2</td><td>Имя:</td></tr> <tr> <td>3.3.3</td><td>Отчество (при наличии):</td></tr> <tr> <td>3.3.4</td><td>Гражданство:</td></tr> <tr> <td>3.3.5</td><td>Страна места жительства:</td></tr> <tr> <td>3.3.6</td><td>Процент голосов в высшем органе управления:</td></tr> <tr> <td>3.3.7</td><td>Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):</td></tr> <tr> <td>3.3.8</td><td>Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):</td></tr> </table>	3.3.1	Фамилия:	3.3.2	Имя:	3.3.3	Отчество (при наличии):	3.3.4	Гражданство:	3.3.5	Страна места жительства:	3.3.6	Процент голосов в высшем органе управления:	3.3.7	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):										
3.2.1	Фирменное наименование организации:																																												
3.2.2	Страна регистрации юридического лица:																																												
3.2.3	Дата регистрации:																																												
3.2.4	Регистрационный номер:																																												
3.2.5	Наименование регистрирующего органа:																																												
3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации:																																												
3.2.7	Процент голосов в высшем органе управления:																																												
3.2.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):																																												
3.3 Об учредителе (участнике) — физическом лице	<table border="1"> <tr> <td>3.3.1</td><td>Фамилия:</td></tr> <tr> <td>3.3.2</td><td>Имя:</td></tr> <tr> <td>3.3.3</td><td>Отчество (при наличии):</td></tr> <tr> <td>3.3.4</td><td>Гражданство:</td></tr> <tr> <td>3.3.5</td><td>Страна места жительства:</td></tr> <tr> <td>3.3.6</td><td>Процент голосов в высшем органе управления:</td></tr> <tr> <td>3.3.7</td><td>Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):</td></tr> <tr> <td>3.3.8</td><td>Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):</td></tr> </table>	3.3.1	Фамилия:	3.3.2	Имя:	3.3.3	Отчество (при наличии):	3.3.4	Гражданство:	3.3.5	Страна места жительства:	3.3.6	Процент голосов в высшем органе управления:	3.3.7	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):																												
3.3.1	Фамилия:																																												
3.3.2	Имя:																																												
3.3.3	Отчество (при наличии):																																												
3.3.4	Гражданство:																																												
3.3.5	Страна места жительства:																																												
3.3.6	Процент голосов в высшем органе управления:																																												
3.3.7	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):																																												
3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):																																												

1.4 О номере телефона, адресе электронной почты (при наличии) и адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	1.4.1	Номер телефона: +7 (495) 662-94-80
	1.4.2	Адрес электронной почты: info@matreskaeg.ru
	1.4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: https://matreskaeg.ru/
1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика (при наличии)	1.5.1	Фамилия: Контусов
	1.5.2	Имя: Александр
	1.5.3	Отчество (при наличии): Владимирович
	1.5.4	Наименование должности: Генеральный директор
	1.5.5	Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии): Общество с ограниченной ответственностью
	1.5.6	Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ"
	1.5.7	Идентификационный номер налогоплательщика единоличного исполнительного органа: 502700436008
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении (при наличии)	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика (при наличии): Hutton Development
02 О государственной регистрации застройщика		
2.1 О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Идентификационный номер налогоплательщика: 7725127342
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: 1037739026709
	2.1.3	Дата регистрации: 08.01.2003

	3.4.5	Доля учредителя (участника) акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика:
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 16156443461
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 770471112710
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: Владение долями в уставном капитале участника застройщика (ОО"Матрешка")
3.1.О физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.1.1.О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1.(2) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

3.4.О физических лицах, которые косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика (далее – бенефициарный владелец)	3.4.1	Фамилия: Антонов
	3.4.2	Имя: Александр
	3.4.3	Отчество (при наличии): Олегович
	3.4.4	Гражданство: Российская Федерация
	3.4.5	Доля учредителя (участника) акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика: 50 %
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 16034294138
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 771582080958
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: Владение долями в уставном капитале участника застройщика (ОО"Матрешка")
3.4.(2) О физических лицах, которые косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика (далее – бенефициарный владелец)	3.4.1	Фамилия: Давыдов
	3.4.2	Имя: Илья
	3.4.3	Отчество (при наличии): Владимирович
	3.4.4	Гражданство: Российская Федерация

	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 2301053722
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1052300014458
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (4) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: МАТРЕШКА
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9719000052
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 11977467252
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1
3.1.2 (5) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: АМ Лиден
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9722016221
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1227700071103
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (6) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный Застройщик Обручешо-Ивест

	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 2
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXX
3.1.2 (7) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Гостинично-офисный комплекс "СПУТНИК"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7736193040
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027700291684
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (2) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Группа компаний "Спутник"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7736607510
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1097746557930
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (3) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Алакурорт" (холдинг)

	4.1.4	Вид населенного пункта:
	4.1.5	Наименование населенного пункта:
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:
	4.1.8	Тип здания (сооружения):
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства:
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
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 такой организации 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:
	5.1.2	Идентификационный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик:
	5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:
	5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:
5.2	О членстве застройщика в иных некоммерческих организациях	Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
	5.2.1	Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организации:
	5.2.2	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик:
	5.2.3	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик:

	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:
3.1.2 (7)	О юридических лицах, входящих в состав с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
3.1.2.1	Полное наименование без указания организационно-правовой формы:	Идентификационный номер налогоплательщика:
3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы:	Идентификационный номер налогоплательщика:
3.1.2.3	Полное наименование без указания организационно-правовой формы:	Идентификационный номер налогоплательщика:
3.1.2.4	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:
3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:
04	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых приняли участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	Вид объекта капитального строительства:
4.1	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых приняли участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	Вид объекта капитального строительства:
4.1.1	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых приняли участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	Вид объекта капитального строительства:
4.1.2	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых приняли участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	Вид объекта капитального строительства:
4.1.3	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых приняли участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	Вид объекта капитального строительства:

7.2.3	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – поручителя;
7.2.4	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – поручителя;
7.2.5	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;
7.2.6	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (поставщиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;
7.2.7	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

7.1.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
7.1.11	Наличие либо отсутствие судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика;
7.1.12	Наличие либо отсутствие отстранения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика;
7.2.0	Соответствие заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"
7.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы поручителя;
7.2	Идентификационный номер налогоплательщика;
7.2	Дата договора поручительства;
7.2	Номер договора поручительства;
7.2.1	Соответствие размера суммы полностью оплаченных уставных капиталов застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному договору поручительства с таким застройщиком и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанными поручителем или сопоручителями другой договор поручительства (далее – юридическое лицо – поручитель);
7.2.2	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – поручителя;

9.2.0	Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Многоквартирный дом	Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Многоквартирный дом
9.2.1	Наименование объекта: Реконструкция и строительство Многофункционального жилого комплекса с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2 по адресу: г. Москва, Ленинский пр-т, вл. 38	Наименование объекта: Реконструкция и строительство Многофункционального жилого комплекса с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2 по адресу: г. Москва, Ленинский пр-т, вл. 38
9.2.2	Субъект Российской Федерации: г. Москва	Субъект Российской Федерации: г. Москва
9.2.3	Район субъекта Российской Федерации: ЮЗАО	Район субъекта Российской Федерации: ЮЗАО
9.2.4	Вид населенного пункта: г.	Вид населенного пункта: г.
9.2.5	Наименование населенного пункта: Москва	Наименование населенного пункта: Москва
9.2.6	Округ в населенном пункте: Западный	Округ в населенном пункте: Западный
9.2.7	Район в населенном пункте: Титаринский р-н	Район в населенном пункте: Титаринский р-н
9.2.8	Вид обозначения улицы: пр-кт	Вид обозначения улицы: пр-кт
9.2.9	Наименование улицы: Ленинский	Наименование улицы: Ленинский
9.2.10	Дом: 38	Дом: 38
9.2.11	Литера: Корпус	Литера: Корпус
9.2.12	Строение: Владение	Строение: Владение
9.2.13	Блок-секция: Уточнение адрес:	Блок-секция: Уточнение адрес:
9.2.14	Назначение объекта: Жилое	Назначение объекта: Жилое
9.2.15	Минимальное кол-во этажей: 8	Минимальное кол-во этажей: 8
9.2.16	Максимальное кол-во этажей: 19	Максимальное кол-во этажей: 19
9.2.17	Общая площадь объекта: 62 400,13 м2	Общая площадь объекта: 62 400,13 м2
9.2.18	Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из керамических кирпичных кладочных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из керамических кирпичных кладочных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
9.2.19	Материал перекрытий: монолитные железобетонные	Материал перекрытий: монолитные железобетонные

7.2.8	Наличие либо отсутствие сведений по налогам, сборам, задолженностям 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 имеются 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 прошлый календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – поручителя;	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.2.8 сведений, задолженности поручителя в установленном порядке;
7.2.9	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.2.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;	Наличие либо отсутствие суримости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя;
7.2.10	Наличие либо отсутствие ограничений в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя;	Наличие либо отсутствие ограничений в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя;
7.2.11	Наличие либо отсутствие сведений о наличии информации о застройщике	Наличие либо отсутствие сведений о застройщике
7.2.12	Наличие либо отсутствие сведений о застройщике	Наличие либо отсутствие сведений о застройщике
08	Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике	Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике
8.1	Иная информация о застройщике	Иная информация о застройщике
8.1.1	Иная информация о застройщике	Иная информация о застройщике
09	О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках, сумми общей площадью всех жилых и нежилых помещений	О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках, сумми общей площадью всех жилых и нежилых помещений
9.1	О количестве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	Количество многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация:
9.1.1	Количество многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	Количество многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация:
9.1.2	Обоснование строительства нескольких многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство:	Обоснование строительства нескольких многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство:

Объект №1

10.0 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-строительные проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда			
10.2 О лицах, выполнивших инженерные изыскания	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: Государственное бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации	
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: Московский городской трест геолого-геодезический и картографических работ	
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:	
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:	
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:	
	10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 7714972558	
10.2 (2) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: Общество с ограниченной ответственностью	
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: Этапон	
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:	

9.2.24	Класс энергетической эффективности: В
9.3 О сумме общей площади всех жилых помещений:	
9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: 22 329,80 м2
9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: 25 401,20 м2
9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 47 731,00 м2
9.4 О дополнительных характеристиках строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости:	
9.4.1	Общее количество пассажирских лифтов: 19
9.4.2	Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг): 2
9.4.3	Общее количество грузопассажирских лифтов: 0
9.4.4	Общее количество внезвизных подленингов: 0

10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7707555426	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительные проектирование: Общество с ограниченной ответственностью
10.3.1		Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительные проектирование, без указания организационно-правовой формы: Метрополис
10.3.2		Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
10.3.3		Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
10.3.4		Очество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
10.3.5		Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7743548495
10.3.6		Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью
10.3.1		Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительные проектирование, без указания организационно-правовой формы: МОЙДОУР
10.3.2		Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
10.3.3		Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
10.3.4		Очество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
10.3.5		Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 9718136580
10.3.6		Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью
10.3.1		Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительные проектирование, без указания организационно-правовой формы: ПКТИГрупп
10.3.2		Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
10.3.3		Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
10.3.4		Очество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
10.3.5		Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:

10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные изыскания:	
10.2.5	Осчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные изыскания:	
10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнявшего инженерные изыскания:	
10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей инженерные изыскания:	5040118390
10.2.2	Полное наименование организации, выполнявшей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы:	Общество с ограниченной ответственностью МОСТЕОПРОЕКТ
10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные изыскания:	
10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные изыскания:	
10.2.5	Осчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные изыскания:	
10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнявшего инженерные изыскания:	7723775517
10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей инженерные изыскания:	Акционерное общество
10.2.2	Полное наименование организации, выполнявшей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы:	Научно-исследовательский центр Строительство
10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные изыскания:	
10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные изыскания:	
10.2.5	Осчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные изыскания:	
10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнявшего инженерные изыскания:	5042109739
10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование:	Общество с ограниченной ответственностью
10.3.2	Полное наименование организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы:	Архитектурное Бюро Демьяно Лашенко и Партнеры
10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:	
10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:	
10.3.5	Осчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:	

		10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7719732573
10.3 (17) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование		10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью
		10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: ТестПромБезопасность
		10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
		10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
		10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
		10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7733620960
10.3 (18) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование		10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью
		10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: Партнер-Эксп
		10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
		10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
		10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
		10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7719567641
10.4 О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий		10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации или
		10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 24.12.2020
		10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 77-2-1-3-067453-2020

10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Государственное автономное учреждение субъекта Российской Федерации
10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: Московская государственная экспертиза
10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 77109394
10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации или
10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 03.04.2017
10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 77-2-1-2-0045-17
10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: Мосэксперт
10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710879653
10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 28.08.2015
10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 6-1-1-0164-15
10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью

10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710709394
10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации
10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 04.09.2023
10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 77-2-1-2-052293-2023
10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: Московская государственная экспертиза строительных проектов
10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710879653
10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации
10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 11.07.2024
10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 77-2-1-3-037052-2024
10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: Московская государственная экспертиза строительных проектов
10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710879653

10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: Мосэксперт
10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710879653
10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 16.07.2015
10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 4-1-1-0129-15
10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: Мосэксперт
10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710879653
10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 01.09.2021
10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 77-2-1-2-049663-2021
10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Государственное автономное учреждение субъекта Российской Федерации
10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "МОСКОВСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
11.1 (2) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: 77-123000-016894-2018
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 25.04.2018
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 30.06.2024
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: 25.09.2023
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
11.1 (3) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: 77-123000-016894-2018
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 25.04.2018
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 31.08.2024
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: 23.05.2024
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
11.1 (4) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: 77-123000-016894-2018
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 25.04.2018
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 31.10.2024
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: 05.08.2024
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
11.1 (5) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: 77-123000-016894-2018
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 25.04.2018
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 31.10.2024
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: 05.08.2024
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы

10.5 О результатах государственной экологической экспертизы	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы:
	10.5.5	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначении (при наличии)		
	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии): Многофункциональный комплекс Lavag; Niton Development; Lavag; Лунар
10.7 О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком	10.7.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика: Акционерное общество
	10.7.2	Полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы: ФОНД Констракшн
	10.7.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика: 7729732573
11 О разрешении на строительство		
11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: 77-123000-016894-2018
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 25.04.2018
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 01.05.2024
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: 18.01.2021

12 О правах застройщика на земельный участок, из которого осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о рекавитах предоставляющего документа на земельный участок, о собственности 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, из которого осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о рекавитах предоставляющего документа на земельный участок	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: Право аренды	
12.1.2	Вид договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок: Договор аренды земельного участка		
12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: М-06-025654		
12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: 28.11.2005		
12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок: 25.01.2006		
12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок: 31.10.2024		
12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ: 02.08.2010, 01.11.2013, 22.08.2023, 30.10.2023		
12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:		
12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:		
12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:		
12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности:		
12.2 О собственнике земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка: Публичный собственник	
12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка:		
12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы:		
12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:		
12.2.5	Имя собственника земельного участка:		
12.2.6	Отчество собственника земельного участка (при наличии):		

12.2.7	Идентификационный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:
12.2.8	Форма собственности на земельный участок: Негосударственная собственность
12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком: Департамент городского имущества города Москвы
12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: 77:06-0081002:147
12.3.2	Площадь земельного участка: 18 481,50 м²
13 О планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах размещения строительства	
13.1	Об элементах благоустройства территории
13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров: Отсутствуют
13.1.1.1	Наличие планируемых проездов: Отсутствуют
13.1.1.2	Наличие велосипедных дорожек: Отсутствуют
13.1.1.3	Наличие пешеходных переходов: Отсутствуют
13.1.1.4	Наличие тротуаров: Имеется
13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест): Планируемое количество гостевых машино-мест на объекте строительства: 11
13.1.2.1	Планируемое количество гостевых машино-мест вне объекта строительства: 0
13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов): 1
13.1.3.1	Количество детских площадок: 1
13.1.3.2	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок: Современное игровое оборудование
13.1.3.2.1	Количество спортивных площадок: 0
13.1.3.2.2	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок:
13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства):
13.1.4.1	Количество площадок для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов: 0

	13.1.4.2	Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства:
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению: Газоны, посадка кустов, деревья
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:
	13.1.6.1	Наличие пандусов: Отсутствуют
	13.1.6.2	Наличие пандусов: Отсутствует
	13.1.6.3	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: Парковочные места для инвалидов, тактильные полосы при входе в здания, служба парковки
	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технического условия, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия): Да (ТУ не предусмотрено)
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства: Нет
13.2 О предоставлении параметров разрешенного строительства	13.2.1	Размер минимального отступа от границ земельного участка в пределах определения места доступного размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Не установлено градостроительным регламентом
	13.2.2	Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Не установлено градостроительным регламентом
	13.2.3	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 70,33 м
	13.2.4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка: Не установлено градостроительным регламентом
14 О планировании подключения (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения	14.1 О планировании подключения (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	Вид сети инженерно-технического обеспечения: электроснабжение
	14.1.1	Организационно-правовая форма организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Публичное акционерное общество
	14.1.2	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Мосэнерго
	14.1.3	

	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7705035012
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 12.03.2018
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 26.08/18-761
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 28.03.2022
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 32 477,26 руб.
14.1 (2) О планировании подключения (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Акционерное общество
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Мосводоканал
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7701984374
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 09.08.2018
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 6878 ДП-В
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 09.02.2020
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 644 474,82 руб.
14.1 (3) О планировании подключения (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: ливневое водоотведение

	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 70 449 849,28 руб.
14.1 (5) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: Линейное взаимодействие
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Государственное унитарное предприятие субъекта Российской Федерации
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Мосводоканал
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7705013033
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 03.10.2014
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 1470/14
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Бессрочные технические условия подключения
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 36 613 536,54 руб.
14.2 О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Устройства сети связи
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: РУСФОН
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7714933598
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Оповещение о пожаре на «Пульс В!»
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью

	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Акционерное общество
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Мосводоканал
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7701984274
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 26.10.2020
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 6879 ДП-К
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 26.05.2022
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 36 613 536,54 руб.
14.1 (4) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплообеспечение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Публичное акционерное общество
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: МОЭК
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7720518494
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 18.08.2023
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Т-УП1-01-220629/3-1
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Бессрочные технические условия подключения

14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: Корпорация ИнформТелеСеть	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7702584039					
14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7702584039	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7702584039					
14.2.1	Вид сети связи: Проводное развешивание	14.2.1	Вид сети связи: Проводное развешивание					
14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью					
14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: Корпорация ИнформТелеСеть	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: Корпорация ИнформТелеСеть					
14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7702584039	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7702584039					
15 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о площади и площади частей жилого и нежилого помещения								
15.1.1	Количество жилых помещений: 325	15.1.1	Количество жилых помещений: 325					
15.1.2	Количество нежилых помещений: 584	15.1.2	Количество нежилых помещений: 584					
15.1.2.1	В том числе машино-мест: 381	15.1.2.1	В том числе машино-мест: 381					
15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: 203	15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: 203					
15.2.1	О характеристиках жилых помещений	15.2.1	О характеристиках жилых помещений					
Условный номер	Назначение	Этаж	расположения	Номер этажа	Общая площадь, (кв. м)	Количество комнат	Общая жилая площадь, (кв. м)	Высота потолков (м)
B1.31	Квартира	3		B	89.40	3	47.70	3.20
B1.32	Квартира	3		B	87.60	3	48.40	3.20
B1.33	Квартира	3		B	162.30	3	58.20	3.20
B1.35	Квартира	3		B	111.50	3	63.10	3.20
B1.36	Квартира	3		B	49.60	2	26.80	3.20
B2.31	Квартира	3		B	50.70	2	26.90	3.20
B2.32	Квартира	3		B	91.00	3	55.50	3.20

B2.33	Квартира	3	B	90.80	3	55.50	3.20
B2.35	Квартира	3	B	100.60	3	57.30	3.20
B2.36	Квартира	3	B	110.70	3	62.90	3.20
B2.37	Квартира	3	B	113.00	3	63.20	3.20
B2.38	Квартира	3	B	50.00	2	24.60	3.20
B1.41	Квартира	4	B	89.50	3	49.30	3.20
B1.42	Квартира	4	B	87.60	3	45.10	3.20
B1.43	Квартира	4	B	50.50	2	26.50	3.20
B1.44	Квартира	4	B	111.50	3	63.10	3.20
B1.45	Квартира	4	B	111.50	3	63.20	3.20
B1.46	Квартира	4	B	49.60	2	26.90	3.20
B2.41	Квартира	4	B	50.30	2	27.20	3.20
B2.42	Квартира	4	B	90.50	3	55.50	3.20
B2.43	Квартира	4	B	90.60	3	55.50	3.20
B2.45	Квартира	4	B	100.40	3	57.60	3.20
B2.46	Квартира	4	B	110.40	3	55.10	3.20
B2.47	Квартира	4	B	112.50	3	55.00	3.20
B2.48	Квартира	4	B	49.60	2	25.50	3.20
B1.51	Квартира	5	B	89.30	3	49.30	3.20
B1.52	Квартира	5	B	87.60	3	48.40	3.20
B1.53	Квартира	5	B	50.50	2	27.00	3.20
B1.54	Квартира	5	B	111.50	3	63.20	3.20
B1.55	Квартира	5	B	111.50	3	63.10	3.20
B1.56	Квартира	5	B	49.60	2	26.80	3.20
B2.51	Квартира	5	B	50.30	2	26.90	3.20
B2.52	Квартира	5	B	91.00	3	55.50	3.20
B2.53	Квартира	5	B	90.80	3	55.50	3.20
B2.55	Квартира	5	B	100.60	3	57.30	3.20
B2.56	Квартира	5	B	110.70	3	62.90	3.20
B2.57	Квартира	5	B	113.00	3	63.20	3.20
B2.58	Квартира	5	B	49.60	2	24.60	3.20
B1.61	Квартира	6	B	89.50	3	49.30	3.20
B1.62	Квартира	6	B	87.60	3	45.10	3.20
B1.63	Квартира	6	B	50.50	2	26.70	3.20
B1.64	Квартира	6	B	111.50	3	63.10	3.20
B1.65	Квартира	6	B	111.50	3	63.20	3.20
B1.66	Квартира	6	B	49.60	2	26.90	3.20
B2.61	Квартира	6	B	50.30	2	27.20	3.20
B2.62	Квартира	6	B	90.50	3	55.50	3.20
B2.63	Квартира	6	B	90.60	3	55.50	3.20
B2.65	Квартира	6	B	100.40	3	57.60	3.20
B2.66	Квартира	6	B	110.40	3	55.10	3.20
B2.67	Квартира	6	B	112.50	3	55.00	3.20
B2.68	Квартира	6	B	49.60	2	25.50	3.20
B1.71	Квартира	7	B	106.20	3	63.40	3.20
B1.72	Квартира	7	B	85.40	3	48.50	3.20

B1.111	Квартира	11	В	106.20	3	63.40	3.20
B1.112	Квартира	11	В	85.40	3	48.50	3.20
B1.113	Квартира	11	В	50.50	2	27.00	3.20
B1.114	Квартира	11	В	111.40	3	63.10	3.20
B1.115	Квартира	11	В	135.90	4	77.50	3.20
B1.116	Квартира	11	В	48.60	2	26.10	3.20
B2.111	Квартира	11	В	142.10	4	93.50	3.20
B2.112	Квартира	11	В	142.40	4	92.30	3.20
B2.113	Квартира	11	В	49.90	2	24.70	3.20
B2.114	Квартира	11	В	110.50	3	62.80	3.20
B2.115	Квартира	11	В	74.50	2	45.60	3.20
B2.116	Квартира	11	В	49.60	2	24.60	3.20
B1.121	Квартира	12	В	106.60	3	66.90	3.20
B1.122	Квартира	12	В	84.50	3	45.10	3.20
B1.123	Квартира	12	В	50.50	2	26.70	3.20
B1.124	Квартира	12	В	111.20	3	62.80	3.20
B1.125	Квартира	12	В	136.30	4	77.70	3.20
B1.126	Квартира	12	В	48.30	2	26.50	3.20
B2.121	Квартира	12	В	141.80	4	93.50	3.20
B2.122	Квартира	12	В	142.00	4	92.30	3.20
B2.123	Квартира	12	В	49.90	2	24.90	3.20
B2.124	Квартира	12	В	110.30	3	55.00	3.20
B2.125	Квартира	12	В	74.20	2	37.50	3.20
B2.126	Квартира	12	В	49.50	2	25.50	3.20
B1.131	Квартира	13	В	106.20	3	63.40	3.20
B1.132	Квартира	13	В	85.40	3	48.50	3.20
B1.133	Квартира	13	В	50.50	2	27.00	3.20
B1.134	Квартира	13	В	111.40	3	63.10	3.20
B1.135	Квартира	13	В	135.80	4	77.40	3.20
B1.136	Квартира	13	В	48.60	2	26.10	3.20
B2.131	Квартира	13	В	142.10	4	93.50	3.20
B2.132	Квартира	13	В	142.40	4	92.30	3.20
B2.133	Квартира	13	В	49.90	2	24.70	3.20
B2.134	Квартира	13	В	110.50	3	62.80	3.20
B2.135	Квартира	13	В	74.50	2	45.60	3.20
B2.136	Квартира	13	В	49.60	2	24.60	3.20
B1.141	Квартира	14	В	106.60	3	66.90	3.20
B1.142	Квартира	14	В	84.50	3	45.10	3.20
B1.143	Квартира	14	В	50.50	2	26.70	3.20
B1.144	Квартира	14	В	111.50	3	63.10	3.20
B1.145	Квартира	14	В	136.30	4	77.70	3.20
B1.146	Квартира	14	В	48.30	2	26.50	3.20
B2.141	Квартира	14	В	141.80	4	93.50	3.20
B2.142	Квартира	14	В	142.00	4	92.30	3.20
B2.143	Квартира	14	В	49.90	2	24.90	3.20
B2.144	Квартира	14	В	110.30	3	55.00	3.20
B1.173	Квартира	7	В	50.50	2	27.00	3.20
B1.174	Квартира	7	В	111.40	3	63.10	3.20
B1.175	Квартира	7	В	135.90	4	77.50	3.20
B1.176	Квартира	7	В	48.60	2	26.10	3.20
B2.171	Квартира	7	В	142.10	4	93.50	3.20
B2.172	Квартира	7	В	142.40	4	92.30	3.20
B2.173	Квартира	7	В	49.90	2	24.70	3.20
B2.174	Квартира	7	В	110.50	3	62.80	3.20
B2.175	Квартира	7	В	74.50	2	45.60	3.20
B2.176	Квартира	7	В	49.60	2	24.60	3.20
B1.181	Квартира	8	В	106.60	3	66.90	3.20
B1.182	Квартира	8	В	84.20	3	44.80	3.20
B1.183	Квартира	8	В	50.50	2	26.70	3.20
B1.184	Квартира	8	В	111.50	3	63.10	3.20
B1.185	Квартира	8	В	136.30	4	77.70	3.20
B1.186	Квартира	8	В	48.30	2	26.50	3.20
B2.181	Квартира	8	В	141.80	4	93.50	3.20
B2.182	Квартира	8	В	142.00	4	92.30	3.20
B2.183	Квартира	8	В	49.90	2	24.90	3.20
B2.184	Квартира	8	В	110.30	3	55.00	3.20
B2.185	Квартира	8	В	74.20	2	37.50	3.20
B2.186	Квартира	8	В	49.50	2	25.50	3.20
B1.191	Квартира	9	В	106.20	3	63.40	3.20
B1.192	Квартира	9	В	85.40	3	48.50	3.20
B1.193	Квартира	9	В	50.50	2	27.00	3.20
B1.194	Квартира	9	В	111.40	3	63.10	3.20
B1.195	Квартира	9	В	135.90	3	77.50	3.20
B1.196	Квартира	9	В	48.60	2	26.10	3.20
B2.191	Квартира	9	В	142.10	4	93.50	3.20
B2.192	Квартира	9	В	142.40	4	92.30	3.20
B2.193	Квартира	9	В	49.90	2	24.70	3.20
B2.194	Квартира	9	В	110.50	3	62.80	3.20
B2.195	Квартира	9	В	74.50	2	45.60	3.20
B2.196	Квартира	9	В	49.60	2	24.60	3.20
B1.101	Квартира	10	В	106.60	3	66.90	3.20
B1.102	Квартира	10	В	84.50	3	45.10	3.20
B1.103	Квартира	10	В	50.50	2	26.70	3.20
B1.104	Квартира	10	В	111.50	3	63.10	3.20
B1.105	Квартира	10	В	136.30	4	77.70	3.20
B1.106	Квартира	10	В	48.30	2	26.50	3.20
B2.101	Квартира	10	В	141.80	4	93.50	3.20
B2.102	Квартира	10	В	142.00	4	92.30	3.20
B2.103	Квартира	10	В	49.90	2	24.90	3.20
B2.104	Квартира	10	В	110.30	3	55.00	3.20
B2.105	Квартира	10	В	74.20	2	37.60	3.20
B2.106	Квартира	10	В	49.50	2	25.50	3.20

A412	Квартира	4	A	48.30	2	28.80	3.05
A413	Квартира	4	A	51.00	3	32.70	3.05
A414	Квартира	4	A	49.50	2	29.20	3.05
A415	Квартира-студия	4	A	33.50	1	20.10	3.05
A416	Квартира-студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A417	Квартира-студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A418	Квартира-студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A419	Квартира-студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A420	Квартира-студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A421	Квартира-студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A422	Квартира-студия	4	A	33.30	1	20.00	3.05
A423	Квартира-студия	4	A	33.40	1	20.10	3.05
A424	Квартира-студия	4	A	33.40	1	20.10	3.05
A425	Квартира-студия	4	A	33.20	1	20.00	3.05
A426	Квартира-студия	4	A	33.20	1	20.00	3.05
A427	Квартира-студия	4	A	33.20	1	20.00	3.05
A428	Квартира-студия	4	A	33.30	1	20.10	3.05
A429	Квартира	4	A	49.50	2	29.20	3.05
A430	Квартира	4	A	50.80	3	37.20	3.05
A501	Квартира	5	A	48.30	2	28.80	3.05
A502	Квартира	5	A	40.90	2	24.80	3.05
A503	Квартира	5	A	40.90	2	24.80	3.05
A504	Квартира-студия	5	A	31.40	1	18.10	3.05
A505	Квартира-студия	5	A	31.40	1	18.10	3.05
A506	Квартира-студия	5	A	31.40	1	18.10	3.05
A507	Квартира-студия	5	A	31.70	1	14.10	3.05
A508	Квартира-студия	5	A	31.70	1	14.10	3.05
A509	Квартира-студия	5	A	31.70	1	14.10	3.05
A510	Квартира	5	A	40.90	2	24.80	3.05

B2.145	Квартира	14	B	74.20	2	37.50	3.20
B2.146	Квартира	14	B	49.50	2	25.50	3.20
B1.151	Квартира	15	B	106.20	3	63.60	3.20
B1.152	Квартира	15	B	85.40	3	48.50	3.20
B1.153	Квартира	15	B	50.50	2	27.00	3.20
B1.154	Квартира	15	B	111.40	3	63.10	3.20
B1.155	Квартира	15	B	135.90	4	77.50	3.20
B1.156	Квартира	15	B	48.60	2	26.10	3.20
B2.151	Квартира	15	B	142.10	4	93.50	3.20
B2.152	Квартира	15	B	142.40	4	92.30	3.20
B2.153	Квартира	15	B	49.90	2	24.70	3.20
B2.154	Квартира	15	B	116.30	3	62.80	3.20
B2.155	Квартира	15	B	80.10	2	45.60	3.20
B2.156	Квартира	15	B	49.60	2	24.60	3.20
B1.161	Квартира	16	B	48.30	2	29.40	3.20
B1.162	Квартира	16	B	160.10	4	85.10	3.20
B1.163	Квартира	16	B	48.30	2	26.70	3.20
B1.164	Квартира	16	B	163.50	4	112.10	3.20
B1.165	Квартира	16	B	162.60	4	112.10	3.20
B2.161	Квартира	16	B	141.90	4	93.70	3.20
B2.162	Квартира	16	B	141.80	4	92.30	3.20
B2.163	Квартира	16	B	49.90	2	25.10	3.20
B2.164	Квартира	16	B	159.00	4	74.30	3.20
B2.165	Квартира	16	B	49.60	2	25.50	3.20
П1.1	Квартира	17	B	176.60	4	83.60	3.50
П1.2	Квартира	17	B	223.70	5	160.90	3.50
П1.3	Квартира	17	B	223.40	5	161.50	3.50
П2.1	Квартира	17	B	207.90	4	146.40	3.50
П2.2	Квартира	17	B	209.10	4	148.70	3.50
П2.3	Квартира	17	B	179.60	4	78.00	3.50
A401	Квартира	4	A	48.30	2	28.80	3.05
A402	Квартира	4	A	40.90	2	24.80	3.05
A403	Квартира	4	A	40.90	2	24.80	3.05
A404	Квартира-студия	4	A	31.40	1	18.10	3.05
A405	Квартира-студия	4	A	31.40	1	18.10	3.05
A406	Квартира-студия	4	A	31.40	1	18.10	3.05
A407	Квартира-студия	4	A	31.70	1	14.10	3.05
A408	Квартира-студия	4	A	31.70	1	14.10	3.05
A409	Квартира-студия	4	A	31.70	1	14.10	3.05
A410	Квартира	4	A	40.90	2	24.80	3.05
A411	Квартира	4	A	40.90	2	24.80	3.05

A511	Квартира	5	A	40,90	2	24,80	3,05
A512	Квартира	5	A	48,30	2	28,80	3,05
A513	Квартира	5	A	51,00	3	32,70	3,05
A514	Квартира	5	A	49,50	2	29,20	3,05
A515	Квартира-студия	5	A	33,50	1	20,10	3,05
A516	Квартира-студия	5	A	33,70	1	16,00	3,05
A517	Квартира-студия	5	A	33,70	1	16,00	3,05
A518	Квартира-студия	5	A	33,70	1	16,00	3,05
A519	Квартира-студия	5	A	33,70	1	16,00	3,05
A520	Квартира-студия	5	A	33,70	1	16,00	3,05
A521	Квартира-студия	5	A	33,70	1	16,00	3,05
A522	Квартира-студия	5	A	33,30	1	20,00	3,05
A523	Квартира-студия	5	A	33,40	1	20,10	3,05
A524	Квартира-студия	5	A	33,40	1	20,10	3,05
A525	Квартира-студия	5	A	33,20	1	20,00	3,05
A526	Квартира-студия	5	A	33,20	1	20,00	3,05
A527	Квартира-студия	5	A	33,20	1	20,00	3,05
A528	Квартира-студия	5	A	33,30	1	20,10	3,05
A529	Квартира	5	A	49,50	2	29,20	3,05
A530	Квартира	5	A	50,80	3	37,20	3,05
A601	Квартира	6	A	48,30	2	28,80	3,05
A602	Квартира	6	A	40,90	2	24,80	3,05
A603	Квартира	6	A	40,90	2	24,80	3,05
A604	Квартира-студия	6	A	31,40	1	18,10	3,05
A605	Квартира-студия	6	A	31,40	1	18,10	3,05
A606	Квартира-студия	6	A	31,40	1	18,10	3,05
A607	Квартира-студия	6	A	31,70	1	14,10	3,05
A608	Квартира-студия	6	A	31,70	1	14,10	3,05
A609	Квартира-студия	6	A	31,70	1	14,10	3,05

A610	Квартира	6	A	40,90	2	24,80	3,05
A611	Квартира	6	A	40,90	2	24,80	3,05
A612	Квартира	6	A	48,30	2	28,80	3,05
A613	Квартира	6	A	51,00	3	32,70	3,05
A614	Квартира	6	A	49,50	2	29,20	3,05
A615	Квартира-студия	6	A	33,50	1	20,10	3,05
A616	Квартира-студия	6	A	33,70	1	16,00	3,05
A617	Квартира-студия	6	A	33,70	1	16,00	3,05
A618	Квартира-студия	6	A	33,70	1	16,00	3,05
A619	Квартира-студия	6	A	33,70	1	16,00	3,05
A620	Квартира-студия	6	A	33,70	1	16,00	3,05
A621	Квартира-студия	6	A	33,70	1	16,00	3,05
A622	Квартира-студия	6	A	33,30	1	20,00	3,05
A623	Квартира-студия	6	A	33,40	1	20,10	3,05
A624	Квартира-студия	6	A	33,40	1	20,10	3,05
A625	Квартира-студия	6	A	33,20	1	20,00	3,05
A626	Квартира-студия	6	A	33,20	1	20,00	3,05
A627	Квартира-студия	6	A	33,20	1	20,00	3,05
A628	Квартира-студия	6	A	33,30	1	20,10	3,05
A629	Квартира	6	A	49,50	2	29,20	3,05
A630	Квартира	6	A	50,80	3	37,20	3,05
A701	Квартира	7	A	48,30	2	28,80	3,05
A702	Квартира	7	A	40,90	2	24,80	3,05
A703	Квартира	7	A	40,90	2	24,80	3,05
A704	Квартира-студия	7	A	31,40	1	18,10	3,05
A705	Квартира-студия	7	A	31,40	1	18,10	3,05
A706	Квартира-студия	7	A	31,40	1	18,10	3,05
A707	Квартира-студия	7	A	31,70	1	14,10	3,05
A708	Квартира-студия	7	A	31,70	1	14,10	3,05

A709	Квартира-студия	7		A	31.70	I	14.10	3.05
A710	Квартира	7		A	40.90	2	24.80	3.05
A711	Квартира	7		A	40.90	2	24.80	3.05
A712	Квартира	7		A	48.30	2	28.80	3.05
A713	Квартира	7		A	51.00	3	32.70	3.05
A714	Квартира	7		A	49.50	2	29.20	3.05
A715	Квартира-студия	7		A	33.50	I	20.10	3.05
A716	Квартира-студия	7		A	33.70	I	16.00	3.05
A717	Квартира-студия	7		A	33.70	I	16.00	3.05
A718	Квартира-студия	7		A	33.70	I	16.00	3.05
A719	Квартира-студия	7		A	33.70	I	16.00	3.05
A720	Квартира-студия	7		A	33.70	I	16.00	3.05
A721	Квартира-студия	7		A	33.70	I	16.00	3.05
A722	Квартира-студия	7		A	33.30	I	20.00	3.05
A723	Квартира-студия	7		A	33.40	I	20.10	3.05
A724	Квартира-студия	7		A	33.40	I	20.10	3.05
A725	Квартира-студия	7		A	33.20	I	20.00	3.05
A726	Квартира-студия	7		A	33.20	I	20.00	3.05
A727	Квартира-студия	7		A	33.20	I	20.00	3.05
A728	Квартира-студия	7		A	33.30	I	20.10	3.05
A729	Квартира	7		A	49.50	2	29.20	3.05
A730	Квартира	7		A	50.80	3	37.20	3.05
A801	Квартира	8		A	48.30	2	28.80	3.05
A802	Квартира	8		A	40.90	2	24.80	3.05
A803	Квартира	8		A	40.90	2	24.80	3.05
A804	Квартира-студия	8		A	31.40	I	18.10	3.05
A805	Квартира-студия	8		A	31.40	I	18.10	3.05
A806	Квартира-студия	8		A	31.40	I	18.10	3.05
A807	Квартира-студия	8		A	31.70	I	14.10	3.05

Условный номер	Назначение помещений	Этаж расположения	Номер помещения	Площадь помещений (кв.м)	Площадь частей нежилого помещения		Высота помещений (м)
					Наименование помещения	Площадь (кв.м)	
A808	Квартира-студия	8	A	31.70	I	14.10	3.05
A809	Квартира-студия	8	A	31.70	I	14.10	3.05
A810	Квартира	8	A	40.90	2	24.80	3.05
A811	Квартира	8	A	40.90	2	24.80	3.05
A812	Квартира	8	A	48.30	2	28.80	3.05
A813	Квартира	8	A	51.00	3	32.70	3.05
A814	Квартира	8	A	49.50	2	29.20	3.05
A815	Квартира-студия	8	A	33.50	I	20.10	3.05
A816	Квартира-студия	8	A	33.70	I	16.00	3.05
A817	Квартира-студия	8	A	33.70	I	16.00	3.05
A818	Квартира-студия	8	A	33.70	I	16.00	3.05
A819	Квартира-студия	8	A	33.70	I	16.00	3.05
A820	Квартира-студия	8	A	33.70	I	16.00	3.05
A821	Квартира-студия	8	A	33.70	I	16.00	3.05
A822	Квартира-студия	8	A	33.30	I	20.00	3.05
A823	Квартира-студия	8	A	33.40	I	20.10	3.05
A824	Квартира-студия	8	A	33.40	I	20.10	3.05
A825	Квартира-студия	8	A	33.20	I	20.00	3.05
A826	Квартира-студия	8	A	33.20	I	20.00	3.05
A827	Квартира-студия	8	A	33.20	I	20.00	3.05
A828	Квартира-студия	8	A	33.30	I	20.10	3.05
A829	Квартира	8	A	49.50	2	29.20	3.05
A830	Квартира	8	A	50.80	3	37.20	3.05
15.3 О характеристиках помещений		15.3.1					

С.211	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	206.90	Офис	206.90	3.55
С.212	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.213	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.214	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.215	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.216	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	206.90	Офис	206.90	3.55
С.217	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	135.70	Офис	135.70	3.55
С.218	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	254.40	Офис	254.40	3.55
С.219	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.220	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55

С.221	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.222	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.223	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.224	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.225	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	254.40	Офис	254.40	3.55
С.226	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	С	135.70	Офис	135.70	3.55
С.311	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	203.10	Офис	203.10	3.55
С.312	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	88.70	Офис	88.70	3.55
С.313	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.314	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	91.80	Офис	91.80	3.55

С.315	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	88.70	Офис	88.70	3.55
С.316	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	203.10	Офис	203.10	3.55
С.317	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	135.40	Офис	135.40	3.55
С.318	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	251.50	Офис	251.50	3.55
С.319	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.320	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.321	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.322	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.323	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.324	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	91.80	Офис	91.80	3.55

С.425	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	251.40	Офис	251.40	3.55
С.426	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	С	135.40	Офис	135.40	3.55
С.411	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	С	203.10	Офис	203.10	3.55
С.412	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	С	88.70	Офис	88.70	3.55
С.413	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.414	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.415	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	С	88.70	Офис	88.70	3.55
С.416	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	С	203.10	Офис	203.10	3.55
С.417	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	С	135.40	Офис	135.40	3.55
С.418	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	С	251.50	Офис	251.50	3.55

C.419	Нежилые помещения для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.420	Нежилые помещения для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.421	Нежилые помещения для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.422	Нежилые помещения для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.423	Нежилые помещения для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.424	Нежилые помещения для коммерческого использования	4	C	91.70	Офис	91.70	3.55
C.425	Нежилые помещения для коммерческого использования	4	C	251.50	Офис	251.50	3.55
C.426	Нежилые помещения для коммерческого использования	4	C	135.40	Офис	135.40	3.55
C.514	Нежилые помещения для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.515	Нежилые помещения для коммерческого использования	5	C	88.70	Офис	88.70	3.55

C.516	Нежилые помещения для коммерческого использования	5	C	203.10	Офис	203.10	3.55
C.517	Нежилые помещения для коммерческого использования	5	C	135.40	Офис	135.40	3.55
C.518	Нежилые помещения для коммерческого использования	5	C	251.50	Офис	251.50	3.55
C.519	Нежилые помещения для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.520	Нежилые помещения для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.521	Нежилые помещения для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.522	Нежилые помещения для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.525	Нежилые помещения для коммерческого использования	5	C	492.20	Офис	492.20	3.55
C.526	Нежилые помещения для коммерческого использования	5	C	579.40	Офис	579.40	3.55
C.606	Нежилые помещения для коммерческого использования	6	C	666.00	Офис	660.60	3.50
				Самуел МТН (C.614)		5.40	

С.607	Нежилое помещение для коммерческого использования	6	С	666.60	Офис	661.30	3.50
П2.23	Кладовая	-2	Р	6.20	Санузел МПН (С.615)	5.30	
П2.24	Кладовая	-2	Р	6.00	Кладовая	6.20	
П2.25	Кладовая	-2	Р	6.30	Кладовая	6.00	
П2.26	Кладовая	-2	Р	6.30	Кладовая	6.30	
П2.27	Кладовая	-2	Р	6.30	Кладовая	6.30	
П2.28	Кладовая	-2	Р	6.30	Кладовая	6.30	
П2.29	Кладовая	-2	Р	6.10	Кладовая	6.10	
П2.30	Кладовая	-2	Р	6.40	Кладовая	6.40	
П2.31	Кладовая	-2	Р	6.30	Кладовая	6.30	
П2.32	Кладовая	-2	Р	6.20	Кладовая	6.20	
П2.33	Кладовая	-2	Р	6.00	Кладовая	6.00	
П2.34	Кладовая	-2	Р	7.10	Кладовая	7.10	
П2.36	Кладовая	-2	Р	6.40	Кладовая	6.40	
П2.37	Кладовая	-2	Р	5.10	Кладовая	5.10	
П2.38	Кладовая	-2	Р	5.10	Кладовая	5.10	
П2.39	Кладовая	-2	Р	5.20	Кладовая	5.20	
П2.40	Кладовая	-2	Р	6.10	Кладовая	6.10	
П2.41	Кладовая	-2	Р	5.50	Кладовая	5.50	
П2.42	Кладовая	-2	Р	14.80	Кладовая	14.80	
П2.43	Кладовая	-2	Р	15.20	Кладовая	15.20	
П2.44	Кладовая	-2	Р	15.20	Кладовая	15.20	
П2.50	Кладовая	-2	Р	15.20	Кладовая	15.20	
П2.51	Кладовая	-2	Р	8.00	Кладовая	8.00	
П2.52	Кладовая	-2	Р	9.10	Кладовая	9.10	
П2.66	Кладовая	-2	Р	6.20	Кладовая	6.20	
П2.67	Кладовая	-2	Р	4.80	Кладовая	4.80	
П2.68	Кладовая	-2	Р	4.20	Кладовая	4.20	
П2.69	Кладовая	-2	Р	5.20	Кладовая	5.20	
П2.70	Кладовая	-2	Р	4.90	Кладовая	4.90	
П2.71	Кладовая	-2	Р	4.20	Кладовая	4.20	
П2.72	Кладовая	-2	Р	5.20	Кладовая	5.20	
П2.73	Кладовая	-2	Р	5.00	Кладовая	5.00	
П2.74	Кладовая	-2	Р	4.30	Кладовая	4.30	
П2.75	Кладовая	-2	Р	5.20	Кладовая	5.20	
П2.76	Кладовая	-2	Р	4.90	Кладовая	4.90	
П2.77	Кладовая	-2	Р	4.20	Кладовая	4.20	
П2.78	Кладовая	-2	Р	5.30	Кладовая	5.30	
П2.79	Кладовая	-2	Р	6.60	Кладовая	6.60	
П2.80	Кладовая	-2	Р	25.20	Кладовая	25.20	
П2.81	Кладовая	-2	Р	10.10	Кладовая	10.10	
П2.82	Кладовая	-2	Р	6.10	Кладовая	6.10	

П2.83	Кладовая	-2	Р	6.40	Кладовая	6.40	
П2.84	Кладовая	-2	Р	4.60	Кладовая	4.60	
П2.85	Кладовая	-2	Р	4.70	Кладовая	4.70	
П2.86	Кладовая	-2	Р	4.70	Кладовая	4.70	
П2.87	Кладовая	-2	Р	4.60	Кладовая	4.60	
П2.88	Кладовая	-2	Р	4.60	Кладовая	4.60	
П2.89	Кладовая	-2	Р	4.60	Кладовая	4.60	
П2.90	Кладовая	-2	Р	4.60	Кладовая	4.60	
П2.91	Кладовая	-2	Р	4.60	Кладовая	4.60	
П2.92	Кладовая	-2	Р	4.60	Кладовая	4.60	
П2.93	Кладовая	-2	Р	4.60	Кладовая	4.60	
П2.94	Кладовая	-2	Р	4.60	Кладовая	4.60	
П2.95	Кладовая	-2	Р	5.60	Кладовая	5.60	
П2.97	Кладовая	-2	Р	10.20	Кладовая	10.20	
П2.104	Кладовая	-2	Р	8.80	Кладовая	8.80	
П2.106	Кладовая	-2	Р	9.20	Кладовая	9.20	
П2.124	Кладовая	-2	Р	2.20	Кладовая	2.20	
П2.125	Кладовая	-2	Р	2.30	Кладовая	2.30	
П2.126	Кладовая	-2	Р	2.00	Кладовая	2.00	
П2.127	Кладовая	-2	Р	2.30	Кладовая	2.30	
П2.128	Кладовая	-2	Р	2.00	Кладовая	2.00	
П2.129	Кладовая	-2	Р	2.20	Кладовая	2.20	
П2.130	Кладовая	-2	Р	2.30	Кладовая	2.30	
П2.131	Кладовая	-2	Р	2.30	Кладовая	2.30	
П2.132	Кладовая	-2	Р	2.30	Кладовая	2.30	
П2.133	Кладовая	-2	Р	2.30	Кладовая	2.30	
П2.134	Кладовая	-2	Р	4.30	Кладовая	4.30	
П2.135	Кладовая	-2	Р	2.30	Кладовая	2.30	
П2.136	Кладовая	-2	Р	3.50	Кладовая	3.50	
П2.137	Кладовая	-2	Р	2.30	Кладовая	2.30	
П2.138	Кладовая	-2	Р	2.30	Кладовая	2.30	
П2.139	Кладовая	-2	Р	3.50	Кладовая	3.50	
П2.140	Кладовая	-2	Р	4.50	Кладовая	4.50	
П2.141	Кладовая	-2	Р	2.30	Кладовая	2.30	
П2.142	Кладовая	-2	Р	4.30	Кладовая	4.30	
П2.143	Кладовая	-2	Р	3.50	Кладовая	3.50	
П2.144	Кладовая	-2	Р	2.30	Кладовая	2.30	
П1.98	Кладовая	-1	Р	7.20	Кладовая	7.20	
П1.99	Кладовая	-1	Р	5.70	Кладовая	5.70	
П1.100	Кладовая	-1	Р	4.00	Кладовая	4.00	
П1.101	Кладовая	-1	Р	4.00	Кладовая	4.00	
П1.102	Кладовая	-1	Р	4.00	Кладовая	4.00	
П1.103	Кладовая	-1	Р	4.00	Кладовая	4.00	
П1.104	Кладовая	-1	Р	4.00	Кладовая	4.00	
П1.105	Кладовая	-1	Р	7.20	Кладовая	7.20	
П1.106	Кладовая	-1	Р	5.00	Кладовая	5.00	

П1.107	Кладовая	-1	Р	5.00	Кладовая	5.00
П1.108	Кладовая	-1	Р	5.00	Кладовая	5.00
П1.109	Кладовая	-1	Р	5.00	Кладовая	5.00
П1.110	Кладовая	-1	Р	5.00	Кладовая	5.00
П1.111	Кладовая	-1	Р	8.40	Кладовая	8.40
П1.112	Кладовая	-1	Р	6.40	Кладовая	6.40
П1.113	Кладовая	-1	Р	6.90	Кладовая	6.90
П1.114	Кладовая	-1	Р	6.90	Кладовая	6.90
П1.115	Кладовая	-1	Р	14.00	Кладовая	14.00
П1.116	Кладовая	-1	Р	6.20	Кладовая	6.20
П1.118	Кладовая	-1	Р	6.30	Кладовая	6.30
П1.128	Кладовая	-1	Р	6.50	Кладовая	6.50
П1.129	Кладовая	-1	Р	8.90	Кладовая	8.90
П1.175	Кладовая	-1	Р	7.10	Кладовая	7.10
П1.176	Кладовая	-1	Р	8.50	Кладовая	8.50
П1.177	Кладовая	-1	Р	9.50	Кладовая	9.50
П1.179	Кладовая	-1	Р	9.90	Кладовая	9.90
2001	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2002	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2003	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2004	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2005	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2006	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2007	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2008	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2009	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2010	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2011	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2012	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2013	Машинно-место	-2	Р	20.80	Машинно-место	20.80
2014	Машинно-место	-2	Р	16.68	Машинно-место	16.68
2015	Машинно-место	-2	Р	27.80	Машинно-место	27.80
2016	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93

2017	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2018	Машинно-место	-2	Р	26.50	Машинно-место	26.50
2019	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2020	Машинно-место	-2	Р	22.38	Машинно-место	22.38
2021	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2022	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2023	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2024	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2025	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2026	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2027	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2028	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2029	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2030	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2031	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2032	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2033	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2034	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2035	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2036	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2037	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2038	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2039	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2040	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2041	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70

2042	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2043	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2044	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2045	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2046	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2047	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2048	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2049	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2050	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2051	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2052	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2053	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2054	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2055	Машинно-место	-2	Р	14.90	Машинно-место	14.90
2056	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2057	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2058	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2059	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2060	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2061	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2062	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2063	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2064	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2065	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2066	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93

2067	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2068	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2069	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2070	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2071	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2072	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2073	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2074	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2075	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2076	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2077	Машинно-место	-2	Р	16.69	Машинно-место	16.69
2078	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2079	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2080	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2081	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2082	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2083	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2084	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2085	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2086	Машинно-место	-2	Р	16.70	Машинно-место	16.70
2087	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2088	Машинно-место	-2	Р	14.93	Машинно-место	14.93
2089	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2090	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2091	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30

2093	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2094	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2095	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2096	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2097	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2098	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2099	Машинно-место	-2	Р	15.90	Машинно-место	15.90
2100	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2101	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2102	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2103	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2104	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2105	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2106	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2107	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2108	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2109	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2110	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2111	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2112	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2113	Машинно-место	-2	Р	28.58	Машинно-место	28.58
2114	Машинно-место	-2	Р	23.93	Машинно-место	23.93
2115	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2116	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2117	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30

2118	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2119	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2120	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2121	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2122	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2123	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2124	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2125	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2126	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2127	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2128	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место (зависимое от 2145)	13.30
2129	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место (зависимое от 2144)	13.30
2130	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место (зависимое от 2143)	13.30
2131	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место (зависимое от 2142)	13.30
2132	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место (зависимое от 2141)	13.30
2133	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место (зависимое от 2140)	13.30
2134	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2135	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2136	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2137	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2138	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2139	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2140	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место (зависимое от 2133)	13.30
2141	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место (зависимое от 2132)	13.30
2142	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место (зависимое от 2131)	13.30

2143	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место (зависимое от 2130)	13.30
2144	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место (зависимое от 2129)	13.30
2145	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место (зависимое от 2128)	13.30
2146	Машинно-место	-2	Р	24.57	Машинно-место	24.57
2147	Машинно-место	-2	Р	22.75	Машинно-место	22.75
2148	Машинно-место	-2	Р	27.44	Машинно-место	27.44
2149	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2150	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2151	Машинно-место	-2	Р	15.50	Машинно-место	15.50
2152	Машинно-место	-2	Р	15.50	Машинно-место	15.50
2153	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2154	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2155	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2156	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2157	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2158	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2159	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2160	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2161	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2162	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2163	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2164	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2165	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2166	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2167	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30

2168	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2169	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2170	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2171	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2172	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2173	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2174	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2175	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2176	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2177	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2178	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2179	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2180	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2181	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2182	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2183	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2184	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2185	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2186	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2187	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2188	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2189	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2190	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2191	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2192	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30

[illegible]

2243	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2244	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2245	Машинно-место	-2	Р	13.25	Машинно-место	13.25
2246	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
2247	Машинно-место	-2	Р	13.30	Машинно-место	13.30
1001	Машинно-место	-1	Р	13.55	Машинно-место	13.55
1002	Машинно-место	-1	Р	13.55	Машинно-место	13.55
1003	Машинно-место	-1	Р	13.55	Машинно-место	13.55
1004	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1005	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1007	Машинно-место	-1	Р	16.00	Машинно-место	16.00
1008	Машинно-место	-1	Р	16.00	Машинно-место	16.00
1009	Машинно-место	-1	Р	16.00	Машинно-место	16.00
1010	Машинно-место	-1	Р	16.00	Машинно-место	16.00
1011	Машинно-место	-1	Р	16.00	Машинно-место	16.00
1012	Машинно-место	-1	Р	16.00	Машинно-место	16.00
1013	Машинно-место	-1	Р	16.69	Машинно-место	16.69
1014	Машинно-место	-1	Р	16.69	Машинно-место	16.69
1015	Машинно-место	-1	Р	16.69	Машинно-место	16.69
1016	Машинно-место	-1	Р	16.69	Машинно-место	16.69
1017	Машинно-место	-1	Р	16.69	Машинно-место	16.69
1018	Машинно-место	-1	Р	13.30	Машинно-место	13.30
1019	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1020	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1021	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25

1022	Машинно-место	-1	Р	13.30	Машинно-место	13.30
1023	Машинно-место	-1	Р	14.90	Машинно-место	14.90
1024	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1025	Машинно-место	-1	Р	16.69	Машинно-место	16.69
1026	Машинно-место	-1	Р	16.69	Машинно-место	16.69
1027	Машинно-место	-1	Р	14.93	Машинно-место	14.93
1028	Машинно-место	-1	Р	14.93	Машинно-место	14.93
1029	Машинно-место	-1	Р	16.69	Машинно-место	16.69
1030	Машинно-место	-1	Р	16.69	Машинно-место	16.69
1031	Машинно-место	-1	Р	21.79	Машинно-место	21.79
1032	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1033	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1034	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1035	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1036	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1037	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1038	Машинно-место	-1	Р	15.70	Машинно-место	15.70
1039	Машинно-место	-1	Р	15.70	Машинно-место	15.70
1040	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1041	Машинно-место	-1	Р	16.00	Машинно-место	16.00
1042	Машинно-место	-1	Р	16.00	Машинно-место	16.00
1043	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1044	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1045	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1046	Машинно-место	-1	Р	21.60	Машинно-место	21.60

1047	Машинно-место	-1	Р	15.50	Машинно-место	15.50
1048	Машинно-место	-1	Р	21.60	Машинно-место	21.60
1049	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1050	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1051	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1052	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1053	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1054	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1055	Машинно-место	-1	Р	15.50	Машинно-место	15.50
1056	Машинно-место	-1	Р	21.40	Машинно-место	21.40
1057	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место (зависимое от 1134)	13.25
1058	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место (зависимое от 1135)	13.25
1059	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1060	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1061	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1062	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1063	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1064	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1065	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1066	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1067	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1068	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1069	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1070	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1071	Машинно-место	-1	Р	19.44	Машинно-место	19.44

1072	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1073	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1074	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1075	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1076	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1077	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1078	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1079	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1080	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1081	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1082	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1083	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1084	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1085	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1086	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1087	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1088	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1089	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1090	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1091	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1092	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1093	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1094	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1095	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25
1096	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место	13.25

1097	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1098	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1099	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1100	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1101	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1102	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1103	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1104	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1105	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1106	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1107	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1108	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1109	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1110	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1111	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1112	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1113	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1114	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1115	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1116	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1117	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1118	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1119	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1120	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1121	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25

1122	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1123	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1124	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1125	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1126	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1127	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
1128	Машино- место	-1	Р	13,55	Машино-место	13,55
1129	Машино- место	-1	Р	13,45	Машино-место	13,45
1130	Машино- место	-1	Р	13,45	Машино-место	13,45
1131	Машино- место	-1	Р	13,55	Машино-место	13,55
1132	Машино- место	-1	Р	13,55	Машино-место	13,55
1133	Машино- место	-1	Р	13,55	Машино-место	13,55
1134	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место (зависимое от 1057)	13,25
1135	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место (зависимое от 1058)	13,25
1136	Машино- место	-1	Р	13,25	Машино-место	13,25
В.119	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	109,70	Коммерческое помещение (Ритейл)	109,70 5,19
В.120	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	119,30	Коммерческое помещение (Ритейл)	119,30 5,37
В.121	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	127,40	Коммерческое помещение (Ритейл)	127,40 5,55
В.122	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	76,80	Коммерческое помещение (Ритейл)	76,80 5,75

В.123	Нежилое помещение для коммерческого использования	I		B	138.90	Коммерческое помещение (Ритейл)	138.90	5.85
В.124	Нежилое помещение для коммерческого использования	I		B	144.60	Коммерческое помещение (Ритейл)	144.60	4.40
A.103	Нежилое помещение для коммерческого использования	I		A	25.60	Коммерческое помещение (Ритейл)	25.60	4.41
A.106	Нежилое помещение для коммерческого использования	I		A	20.30	Коммерческое помещение (Ритейл)	20.30	4.41
A.109	Нежилое помещение для коммерческого использования	I		A	245.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	245.70	3.54
A.110	Нежилое помещение для коммерческого использования	I		A	94.00	Коммерческое помещение (Ритейл)	94.00	3.95
A.111	Нежилое помещение для коммерческого использования	I		A	81.80	Коммерческое помещение (Ритейл)	81.80	4.15
A.112	Нежилое помещение для коммерческого использования	I		A	90.50	Коммерческое помещение (Ритейл)	90.50	4.28
A.113	Нежилое помещение для коммерческого использования	I		A	99.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	99.70	4.51
C.110	Нежилое помещение для коммерческого использования	I		C	140.20	Коммерческое помещение (Ритейл)	140.20	5.45

C.111	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	C	210.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	210.70	5.45
C.112	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	C	140.30	Коммерческое помещение (Ритейл)	140.30	5.45
C.113	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	C	150.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	150.70	5.45
C.114	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	C	131.50	Коммерческое помещение (Ритейл)	131.50	5.45
C.115	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	C	155.90	Коммерческое помещение (Ритейл)	155.90	5.09
C.132	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	C	108.30	Коммерческое помещение (Ритейл)	108.30	3.90
C.139	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	C	120.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	120.70	4.41
Ф.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	-I	A	1410.30	Лифтовой холл (этаж -1)	14.70	3.65
					Лифтовой холл (этаж -1)	17.30	
					Вестибюль фудхолла (этаж 1)	32.10	
					Лестничная клетка (этаж 1)	21.70	
					Лифтовой холл (этаж 1)	7.60	
					Облачный зал Фудхолла 272л.м (этаж 2)	592.50	
					Кофе-пойнт(мерожное) (этаж 2)	26.40	
					Кофе-пойнт (горючелавитки) (этаж 2)	27.60	

[illegible]

				Кофе-пойнт (сладкая продукция и напитки) (этаж 2)	39,70
				Кофе-пойнт (соки) (этаж 2)	18,70
				Кофе-пойнт (коктейли) (этаж 2)	21,70
				Кофе-пойнт (суши) (этаж 2)	32,30
				Кафетерий (этаж 2)	27,80
				Кафетерий (этаж 2)	43,20
				Санузел (этаж 2)	14,90
				Санузел (этаж 2)	11,00
				Санузел МПН (этаж 2)	5,90
				Тамбур (этаж 2)	4,00
				Тамбур (этаж 2)	3,50
				Коридор (этаж 2)	49,20
				Кладовая отходы (этаж 2)	7,60
				Кладовая кафетерия (этаж 2)	5,10
				Кладовая кафетерия (этаж 2)	5,30
				Менная подносы (этаж 2)	4,00
				ПУИ (этаж 2)	2,60
				Менная тары (этаж 2)	5,40
				Коридор (этаж 2)	29,70
				Раздевальная (этаж 2)	8,40
				С/У (этаж 2)	1,70
				Раздевальная (этаж 2)	7,40
				С/У (этаж 2)	1,60
				Душная (этаж 2)	2,10
				Душная (этаж 2)	3,70
				Лифтовой холл (этаж 2)	12,20
				Лестничная площадка (этаж 2)	22,90
				Открытая терраса (этаж 3)	196,30
				Сервизное помещение (этаж 3)	46,50
				Лифтовой холл (этаж 3)	13,20
				Лестничная клетка (этаж 3)	22,80
			A	- I	488,90
				Нежилое помещение для коммерческого использования	3,65
				Зал (этаж 1)	158,00
				Кабинет (этаж 1)	7,50
				Кабинет (этаж 1)	8,40
				Кабинет (этаж 1)	15,20
				Кабинет (этаж 1)	13,60
				Менная (этаж 1)	5,10

О.3	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	294.50	Лестничная клетка (этаж 1)	54.60	4.50
					Лестничная клетка (этаж 2)	15.10	
					Офисное помещение (этаж 2)	174.80	
					Санузел (этаж 2)	2.60	
					ПУИ (этаж 2)	3.30	
					Кладовая (этаж 2)	44.10	
К.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	337.60	Зал кафе/терия на 110м.п.	232.70	5.45
					Буфет	10.60	
					Моечная	8.60	
					Кладовая продуктов	4.70	
					ПУИ	4.30	
					Моечная тары	4.30	
					Загрузочная	7.90	
					Подсобное помещение/буфета	23.40	
					Раздевальная с СУ идушем	10.40	
					Коридор кухни	21.20	
					Санузел кафе	9.50	
М.-1	Нежилое помещение для коммерческого использования	-I	Р	522.80	Зона мойки	394.00	5.85
					Санузел	2.30	
					Кладовая	4.80	
					Помещение единичного строителя безорганизационного рабочего места	9.40	
					Кингсиза	17.40	
					Санузел	3.10	
					ПУИ	4.60	
					Помещение персонала	14.50	
					Душевая	3.50	
					Санузел	4.20	
					Компрессорная	6.00	
					Кладовая инвентаря	6.20	
					Помещение очистных сооружений	52.80	

К.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	-I	Р	396.60	Вестибиль	29.83	5.85
					Зона настольных игр	165.67	
					Видеозал	55.00	
					Бильярдная комната	104.90	
					Кладовая инвентаря	6.90	
					ПУИ	3.40	
					Раздевальная персонала	10.50	
					Помещение отдыха	9.80	
					Санузел персонала	3.20	
					Санузел	7.40	
П1.51	Нежилое помещение для коммерческого использования	-I	Р	24.10	Помещение жироуловителя (реализуется совместно с пом. Ф.1)	24.10	4.44
П1.83	Нежилое помещение для коммерческого использования	-I	Р	33.80	Помещение жироуловителя (реализуется совместно с пом. Г.1)	33.80	4.25
П1.82	Нежилое помещение для коммерческого использования	-I	Р	22.40	Помещение жироуловителя (реализуется совместно с пом. К.1)	22.40	4.67
В.126	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	537.10	БСТ с возможностью размещения офиса	537.10	5.85
В.136	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	289.80	БСТ с возможностью размещения офиса	289.80	5.85
П2.22	Нежилое помещение для коммерческого использования	-2	Р	9.20	Помещение прокладки инженерных систем (реализуется совместно с пом. М.-1)	9.20	3.44
П1.130	Нежилое помещение для коммерческого использования	-I	Р	174.10	Велоопрокидыв	174.10	4.25

А.301	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	А	296.70	Вестибюль	38.10	4.04
					Лифтовой холл/ЛБЗ	7.80	
					Помещение персонала	4.90	
					Помещение отдыха жильцов	6.60	
					Помещение отдыха жильцов	6.30	
					ПУИ	2.20	
					Помещение отдыха жильцов	9.60	
					Сауна МПН	3.40	
					Открытая терраса	217.80	
В.203	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	В	1307.00	Вестибюль	135.10	3.76
					ПУИ	1.00	
					Лифтовой холл/ЛБЗ	9.80	
					ПУИ	1.10	
					Сауна МПН	3.00	
					Умывальник	1.80	
					ПУИ	1.90	
					Лифтовой холл/ЛБЗ	9.30	
					Уборная	2.20	
					Открытая терраса	1,141.80	

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)

№ п/п	Вид помещения	16.1.1	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь (кв.м)
1	Помещение хранения автомобилей		Паркинг, -Этаж	Общественное	7193.10
2	Помещения хранения велосипедов		Паркинг, -Этаж	Техническое	14.60
3	Помещения хранения велосипедов		Паркинг, -Этаж	Техническое	27.60
4	Помещения хранения торговых тележек		Паркинг, -Этаж	Техническое	24.20
5	Помещения хранения торговых тележек		Паркинг, -Этаж	Техническое	10.80
6	Холодильный центр		Паркинг, -Этаж	Техническое	314.80
7	ЛПК		Паркинг, -Этаж	Общественное	39.97
8	ЛПК		Паркинг, -Этаж	Общественное	39.97
9	ЛПК		Паркинг, -Этаж	Общественное	39.28
10	ЛПК		Паркинг, -Этаж	Общественное	39.28

11	ЛПК	Паркинг, -Этаж	Общественное	27.79
12	Лифтовой холл	Паркинг, -Этаж	Общественное	22.67
13	Лифтовой холл	Паркинг, -Этаж	Общественное	22.18
14	Тамбур-шлюз	Паркинг, -Этаж	Общественное	49.67
15	Тамбур-шлюз	Паркинг, -Этаж	Общественное	65.86
16	Тамбур-шлюз	Паркинг, -Этаж	Общественное	12.05
17	Тамбур-шлюз	Паркинг, -Этаж	Общественное	16.50
18	Коридор	Паркинг, -Этаж	Общественное	108.76
19	ЛПК	Паркинг, -Этаж	Общественное	39.09
20	Тамбур-шлюз	Паркинг, -Этаж	Общественное	11.07
21	Коридор	Паркинг, -Этаж	Общественное	98.66
22	Тамбур-шлюз	Паркинг, -Этаж	Общественное	10.86
23	Тамбур-шлюз	Паркинг, -Этаж	Общественное	7.80
24	ЛПК	Паркинг, -Этаж	Общественное	27.44
25	Помещение хранения автомобилей	Паркинг, -Этаж	Общественное	4955.40
26	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -Этаж	Техническое	15.11
27	ПУИ	Паркинг, -Этаж	Техническое	22.76
28	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -Этаж	Техническое	22.03
29	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -Этаж	Техническое	18.78
30	Помещение управляющей компании	Паркинг, -Этаж	Техническое	17.07
31	Место хранения гольф-шара	Паркинг, -Этаж	Техническое	19.71
32	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -Этаж	Техническое	15.84
33	Склад инвентаря УК	Паркинг, -Этаж	Техническое	44.65
34	Раздевалка персонала	Паркинг, -Этаж	Техническое	22.22
35	Кладовая управляющей компании	Паркинг, -Этаж	Техническое	15.75
36	Помещение управляющей компании	Паркинг, -Этаж	Техническое	27.84
37	Венткамера ПД	Паркинг, -Этаж	Техническое	18.87
38	Венткамера ПД	Паркинг, -Этаж	Техническое	24.20
39	Венткамера ПД	Паркинг, -Этаж	Техническое	56.73
40	Венткамера ЖЧ блок А	Паркинг, -Этаж	Техническое	119.80
41	Венткамера ритейл блок А	Паркинг, -Этаж	Техническое	173.01
42	Венткамера жилого приток блок В	Паркинг, -Этаж	Техническое	154.18
43	Венткамера ритейл блок В	Паркинг, -Этаж	Техническое	90.36
44	Венткамера ритейл блок С	Паркинг, -Этаж	Техническое	105.06
45	Венткамера паркинга приточная	Паркинг, -Этаж	Техническое	67.86
46	Венткамера паркинга приточная	Паркинг, -Этаж	Техническое	65.08
47	Помещение СС	Паркинг, -Этаж	Техническое	9.24
48	Сервисная и СС	Паркинг, -Этаж	Техническое	19.22
49	Помещение СС	Паркинг, -Этаж	Техническое	8.40
50	Насосная ВК и ПТ	Паркинг, -Этаж	Техническое	86.02
51	Электрошлюзовая ресторана	Паркинг, -Этаж	Техническое	66.20
52	ГРЩ3	Паркинг, -Этаж	Техническое	108.95
53	ГРЩ4	Паркинг, -Этаж	Техническое	54.90

54	ИТП	Паркинг, -Этаж	Техническое	486.80
55	Венткамера ПД	Паркинг, -Этаж	Техническое	55.59
56	Тех. помещение фонтана	Паркинг, -Этаж	Техническое	36.70
57	Помещения для ввода кабеля	Паркинг, -Этаж	Техническое	7.75
58	ЛПК	Паркинг, -Этаж	Общественное	65.54
59	ЛПК	Паркинг, -Этаж	Общественное	16.72
60	ЛПК	Паркинг, -Этаж	Общественное	74.96
61	ЛПК	Паркинг, -Этаж	Общественное	78.26
62	ЛПК	Паркинг, -Этаж	Общественное	64.86
63	ЛПК	Паркинг, -Этаж	Общественное	59.80
64	Лифтовый холл	Паркинг, -Этаж	Общественное	103.17
65	Лифтовый холл	Паркинг, -Этаж	Общественное	28.03
66	Лифтовый холл	Паркинг, -Этаж	Общественное	48.91
67	Тамбур-шлюз	Паркинг, -Этаж	Общественное	97.58
68	Тамбур-шлюз	Паркинг, -Этаж	Общественное	81.93
69	Лифтовый холл	Паркинг, -Этаж	Общественное	77.34
70	ЛПК	Паркинг, -Этаж	Общественное	21.80
71	Тамбур-шлюз	Паркинг, -Этаж	Общественное	17.70
72	Тамбур-шлюз	Паркинг, -Этаж	Общественное	38.70
73	Коридор	Паркинг, -Этаж	Общественное	13.87
74	Коридор	Паркинг, -Этаж	Общественное	13.87
75	Коридор	Паркинг, -Этаж	Общественное	41.95
76	Тамбур-шлюз	Паркинг, -Этаж	Общественное	31.91
77	Тамбур-шлюз	Паркинг, -Этаж	Общественное	12.40
78	Тамбур-шлюз	Паркинг, -Этаж	Общественное	24.95
79	ЛПК	Паркинг, -Этаж	Общественное	68.91
80	Лифтовый холл	Паркинг, -Этаж	Общественное	33.44
81	Лестничная клетка	Блок А, Этаж	Общественное	11.60
82	Вестибиль	Блок А, Этаж	Общественное	85.70
83	ПУИ	Блок А, Этаж	Техническое	1.00
84	Джелепчерская и помещение охраны	Блок А, Этаж	Техническое	10.30
85	Помещение мойки лпг собак	Блок А, Этаж	Общественное	2.60
86	Универсальный су	Блок А, Этаж	Общественное	2.50
87	Лестничная клетка Л2	Блок А, Этаж	Общественное	4.20
88	Лестничная клетка Л1	Блок А, Этаж	Общественное	11.30
89	Лестничная клетка с -Этажа	Блок А, Этаж	Общественное	5.70
90	Лифтовый холл	Блок А, Этаж	Общественное	2.90
91	Помещение до ставки	Блок А, Этаж	Техническое	3.30
92	Помещение персонала	Блок А, Этаж	Общественное	4.90
93	Саузел	Блок А, Этаж	Общественное	0.90
94	Техническое помещение для обслуживания фасадных оконителей	Блок А, Этаж	Общественное	1.4
95	Лестничная клетка	Блок А, Этаж	Общественное	14.70
96	Лестничная клетка	Блок А, Этаж	Общественное	8.50
97	Лестничная клетка	Блок А, Этаж	Общественное	8.60
98	Лестничная клетка	Блок А, Этаж	Общественное	8.50

99	Лестничная клетка Л2	Блок А, Этаж	Общественное	12.70
100	Лестничная клетка Л1	Блок А, Этаж	Общественное	8.60
101	Приточно-вытяжная венткамера	Блок А, Этаж	Техническое	21.20
102	Открытая терраса	Блок А, Этаж	Общественное	39.10
103	Коридор	Блок А, Этаж	Общественное	69.80
104	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок А, Этаж	Общественное	4.90
105	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок А, Этаж	Общественное	4.90
106	ПУИ	Блок А, Этаж	Техническое	2.20
107	ПУИ	Блок А, Этаж	Техническое	2.20
108	Лестничная клетка Л1	Блок А, Этаж	Общественное	8.50
109	Лестничная клетка Л2	Блок А, Этаж	Общественное	8.50
110	Коридор	Блок А, Этаж	Общественное	69.80
111	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок А, Этаж	Общественное	4.90
112	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок А, Этаж	Общественное	4.90
113	ПУИ	Блок А, Этаж	Техническое	2.20
114	ПУИ	Блок А, Этаж	Техническое	2.20
115	Лестничная клетка Л1	Блок А, Этаж	Общественное	8.50
116	Лестничная клетка Л2	Блок А, Этаж	Общественное	8.50
117	Коридор	Блок А, Этаж	Общественное	69.80
118	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок А, Этаж	Общественное	4.90
119	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок А, Этаж	Общественное	4.90
120	ПУИ	Блок А, Этаж	Техническое	2.20
121	ПУИ	Блок А, Этаж	Техническое	2.20
122	Лестничная клетка Л1	Блок А, Этаж	Общественное	8.50
123	Лестничная клетка Л2	Блок А, Этаж	Общественное	8.50
124	Коридор	Блок А, Этаж	Общественное	70.00
125	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок А, Этаж	Общественное	4.90
126	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок А, Этаж	Общественное	4.90
127	ПУИ	Блок А, Этаж	Техническое	2.20
128	ПУИ	Блок А, Этаж	Техническое	2.20
129	Лестничная клетка Л1	Блок А, Этаж	Общественное	8.50
130	Лестничная клетка Л2	Блок А, Этаж	Общественное	8.50
131	Коридор	Блок А, Этаж	Общественное	70.00
132	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок А, Этаж	Общественное	4.90
133	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок А, Этаж	Общественное	4.90
134	ПУИ	Блок А, Этаж	Техническое	2.20
135	ПУИ	Блок А, Этаж	Техническое	2.20
136	Лестничная клетка Л1	Блок А, Этаж	Общественное	8.50
137	Лестничная клетка Л2	Блок А, Этаж	Общественное	8.50
138	Лестничная клетка Л1	Блок А, Этаж	Общественное	4.40
139	Лестничная клетка Л2	Блок А, Этаж	Общественное	4.40
140	Вестибиль	Блок В, Этаж	Общественное	122.10
141	Доставка почты	Блок В, Этаж	Общественное	7.70
142	Помещение ресепшн	Блок В, Этаж	Общественное	1.90
143	Саузел персонала	Блок В, Этаж	Общественное	1.90
144	Саузел МПН	Блок В, Этаж	Общественное	2.50

191	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	6.60
192	ПУИ	Блок В, 6 этаж	Техническое	1.10
193	ЛК Л2	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.50
194	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.70
195	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	7.00
196	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	12.10
197	ПУИ	Блок В, 6 этаж	Техническое	1.10
198	ЛК Л1	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.50
199	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.50
200	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.30
201	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	6.60
202	ПУИ	Блок В, 7 этаж	Техническое	1.10
203	ЛК Л2	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.50
204	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.70
205	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	7.00
206	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	12.10
207	ПУИ	Блок В, 7 этаж	Техническое	1.10
208	ЛК Л1	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.50
209	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.50
210	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.30
211	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	6.60
212	ПУИ	Блок В, 8 этаж	Техническое	1.10
213	ЛК Л2	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.50
214	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.70
215	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	7.00
216	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	12.10
217	ПУИ	Блок В, 8 этаж	Техническое	1.10
218	ЛК Л1	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.50
219	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.50
220	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.30
221	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	6.60
222	ПУИ	Блок В, 9 этаж	Техническое	1.10
223	ЛК Л2	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.50
224	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.70
225	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	7.00
226	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	12.10
227	ПУИ	Блок В, 9 этаж	Техническое	1.10
228	ЛК Л1	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.50
229	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.50
230	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.30
231	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	6.60
232	ПУИ	Блок В, 10 этаж	Техническое	1.10
233	ЛК Л2	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.50
234	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.70
235	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	7.00
236	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	12.10

145	ПУИ	Блок В, 1 этаж	Техническое	1.00
146	ПУИ	Блок В, 1 этаж	Техническое	0.80
147	Помещение УК	Блок В, 1 этаж	Техническое	15.9
148	Коридор	Блок В, 1 этаж	Техническое	3.60
149	Санузел	Блок В, 1 этаж	Техническое	1.60
150	Диспетчерская	Блок В, 1 этаж	Техническое	13.70
151	ЛК	Блок В, 1 этаж	Общественное	3.90
152	ЛК	Блок В, 1 этаж	Общественное	14.00
153	ЛК	Блок В, 1 этаж	Общественное	5.70
154	ЛК	Блок В, 1 этаж	Общественное	9.60
155	ЛК	Блок В, 1 этаж	Общественное	16.10
156	ЛК Л1	Блок В, 2 этаж	Общественное	10.40
157	ЛК Л2	Блок В, 2 этаж	Общественное	10.50
158	ЛК Л1	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.50
159	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.50
160	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.30
161	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	6.60
162	ПУИ	Блок В, 3 этаж	Техническое	1.10
163	ЛК Л2	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.50
164	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.70
165	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	7.00
166	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	12.10
167	ПУИ	Блок В, 3 этаж	Техническое	1.10
168	ЛК Л1	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.50
169	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.50
170	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.30
171	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	6.60
172	ПУИ	Блок В, 4 этаж	Техническое	1.10
173	ЛК Л2	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.50
174	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.70
175	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	7.00
176	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	12.10
177	ПУИ	Блок В, 4 этаж	Техническое	1.10
178	ЛК Л1	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.50
179	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.50
180	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.30
181	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	6.60
182	ПУИ	Блок В, 5 этаж	Техническое	1.10
183	ЛК Л2	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.50
184	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.70
185	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	7.00
186	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	12.10
187	ПУИ	Блок В, 5 этаж	Техническое	1.10
188	ЛК Л1	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.50
189	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.50
190	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.30

278	ЛК Л1	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.50
279	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.50
280	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.30
281	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	6.60
282	ПУИ	Блок В, 15 этаж	Техническое	1.10
283	ЛК Л2	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.50
284	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 15 этаж	Общественное	9.70
285	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	9.10
286	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	9.00
287	ПУИ	Блок В, 15 этаж	Техническое	1.10
288	ЛК Л1	Блок В, 16 этаж	Общественное	8.50
289	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 16 этаж	Общественное	8.50
290	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное	7.50
291	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное	6.50
292	ПУИ	Блок В, 16 этаж	Техническое	1.10
293	ЛК Л2	Блок В, 16 этаж	Общественное	8.50
294	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 16 этаж	Общественное	8.70
295	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное	6.40
296	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное	7.10
297	ПУИ	Блок В, 16 этаж	Техническое	1.10
298	ЛК Л1	Блок В, 17 этаж	Общественное	8.50
299	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 17 этаж	Общественное	8.50
300	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное	7.50
301	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное	6.50
302	ПУИ	Блок В, 17 этаж	Техническое	1.10
303	ЛК Л2	Блок В, 17 этаж	Общественное	8.50
304	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 17 этаж	Общественное	8.70
305	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное	6.40
306	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное	7.10
307	ПУИ	Блок В, 17 этаж	Техническое	1.10
308	ЛК1	Блок В, кровля	Общественное	4.50
309	Электрощитовая	Блок В, кровля	Техническое	5.50
310	ЛК2	Блок В, кровля	Общественное	4.50
311	Электрощитовая	Блок В, кровля	Техническое	4.10
312	Вестибюль	Блок С, 1этаж	Общественное	128.30
313	Зона ресепшн	Блок С, 1этаж	Общественное	8.70
314	Зона "Доступ"	Блок С, 1этаж	Общественное	2.00
315	Помещение прокладки инженерных коммуникаций	Блок С, 1этаж	Общественное	1.70
316	Коридор	Блок С, 1этаж	Общественное	9.40
317	Коридор	Блок С, 1этаж	Общественное	2.60
318	ПУИ	Блок С, 1этаж	Техническое	2.50
319	Коридор	Блок С, 1этаж	Общественное	6.20
320	Санузел	Блок С, 1этаж	Общественное	5.00
321	Санузел	Блок С, 1этаж	Общественное	3.40
322	ПУИ	Блок С, 1этаж	Общественное	16.70

237	ПУИ	Блок В, 10 этаж	Техническое	1.10
238	ЛК Л1	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.50
239	Лифтовый холл (зона пов. безопасности)	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.50
240	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.30
241	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	6.60
242	ПУИ	Блок В, 11 этаж	Техническое	1.10
243	ЛК Л2	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.50
244	Лифтовый холл (зона пов. безопасности)	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.70
245	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	7.00
246	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	12.10
247	ПУИ	Блок В, 11 этаж	Техническое	1.10
248	ЛК Л1	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.50
249	Лифтовый холл (зона пов. безопасности)	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.50
250	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.30
251	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	6.60
252	ПУИ	Блок В, 12 этаж	Техническое	1.10
253	ЛК Л2	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.50
254	Лифтовый холл (зона пов. безопасности)	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.70
255	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	7.00
256	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	12.10
257	ПУИ	Блок В, 12 этаж	Техническое	1.10
258	ЛК Л1	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.50
259	Лифтовый холл (зона пов. безопасности)	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.50
260	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.30
261	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	6.60
262	ПУИ	Блок В, 13 этаж	Техническое	1.10
263	ЛК Л2	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.50
264	Лифтовый холл (зона пов. безопасности)	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.70
265	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	7.00
266	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	12.10
267	ПУИ	Блок В, 13 этаж	Техническое	1.10
268	ЛК Л1	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.50
269	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.50
270	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.30
271	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	6.60
272	ПУИ	Блок В, 14 этаж	Техническое	1.10
273	ЛК Л2	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.50
274	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.70
275	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	7.00
276	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	12.10
277	ПУИ	Блок В, 14 этаж	Техническое	1.10

366	Санузел МПН	Блок С, 3этаж	Общественное	2.70
367	Санузел МПН	Блок С, 3этаж	Общественное	2.70
368	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, 4этаж	Общественное	16.00
369	Коридор	Блок С, 4этаж	Общественное	103.60
370	Лифтовый холл	Блок С, 4этаж	Общественное	5.30
371	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественное	5.40
372	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественное	7.00
373	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественное	5.40
374	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественное	7.00
375	ПУИ	Блок С, 4этаж	Техническое	1.60
376	Коридор	Блок С, 4этаж	Общественное	14.00
377	Коридор	Блок С, 4этаж	Общественное	12.90
378	Электрощитовая	Блок С, 4этаж	Техническое	4.50
379	ЛПК	Блок С, 4этаж	Общественное	8.90
380	ЛПК	Блок С, 4этаж	Общественное	8.90
381	Санузел МПН	Блок С, 4этаж	Общественное	2.70
382	Санузел МПН	Блок С, 4этаж	Общественное	2.70
383	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, 5этаж	Общественное	14.30
384	Коридор	Блок С, 5этаж	Общественное	59.10
385	Лифтовый холл	Блок С, 5этаж	Общественное	5.10
386	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	5.10
387	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	6.20
388	ПУИ	Блок С, 5этаж	Техническое	1.60
389	Коридор	Блок С, 5этаж	Общественное	11.20
390	Коридор	Блок С, 5этаж	Общественное	11.30
391	ЛПК	Блок С, 5этаж	Общественное	9.10
392	ЛПК	Блок С, 5этаж	Общественное	9.10
393	Электрощитовая	Блок С, 5этаж	Техническое	4.90
394	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	2.70
395	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, 6этаж	Общественное	16.00
396	Коридор	Блок С, 6этаж	Общественное	16.60
397	Коридор	Блок С, 6этаж	Общественное	12.50
398	Коридор	Блок С, 6этаж	Общественное	12.50
399	Лифтовый холл	Блок С, 6этаж	Общественное	5.30
400	ПУИ	Блок С, 6этаж	Техническое	1.60
401	ЛПК	Блок С, 6этаж	Общественное	8.90
402	ЛПК	Блок С, 6этаж	Общественное	8.90
403	Электрощитовая	Блок С, 6этаж	Техническое	4.50
404	Венткамера	Блок С, 6этаж	Техническое	76.70
405	Венткамера	Блок С, 6этаж	Техническое	76.70
406	ЛПК	Блок С, кровля	Общественное	4.60
407	ЛПК	Блок С, кровля	Общественное	4.60

323	Помещение доступа к сервисному лифту	Блок С, 1этаж	Общественное	27.10
324	Лифтовый холл	Блок С, 1этаж	Общественное	5.40
325	Джелепчерская	Блок С, 1этаж	Техническое	16.70
326	Помещение охраны и служб парковки	Блок С, 1этаж	Техническое	17.30
327	Коридор	Блок С, 1этаж	Общественное	9.50
328	Санузел	Блок С, 1этаж	Общественное	4.40
329	ПУИ	Блок С, 1этаж	Техническое	4.60
330	ЛПК	Блок С, 1этаж	Общественное	11.50
331	ЛПК	Блок С, 1этаж	Общественное	11.90
332	Универсальный санузел	Блок С, 1этаж	Общественное	2.60
333	ЛПК	Блок С, 1этаж	Общественное	8.40
334	ЛПК	Блок С, 1этаж	Общественное	8.90
335	ЛПК	Блок С, 1этаж	Общественное	6.40
336	Электрощитовая	Блок С, 1этаж	Техническое	7.30
337	Рампа	Блок С, 1этаж	Техническое	230.90
338	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, 2этаж	Общественное	16.00
339	Коридор	Блок С, 2этаж	Общественное	100.50
340	Лифтовый холл	Блок С, 2этаж	Общественное	5.30
341	Санузел	Блок С, 2этаж	Общественное	5.10
342	Санузел	Блок С, 2этаж	Общественное	9.10
343	Санузел	Блок С, 2этаж	Общественное	5.30
344	Санузел	Блок С, 2этаж	Общественное	9.10
345	Коридор	Блок С, 2этаж	Общественное	12.50
346	Коридор	Блок С, 2этаж	Общественное	12.20
347	ПУИ	Блок С, 2этаж	Техническое	1.60
348	ЛПК	Блок С, 2этаж	Общественное	8.90
349	ЛПК	Блок С, 2этаж	Общественное	8.90
350	Электрощитовая	Блок С, 2этаж	Техническое	4.50
351	Санузел МПН	Блок С, 2этаж	Общественное	2.70
352	Санузел МПН	Блок С, 2этаж	Общественное	2.70
353	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, 3этаж	Общественное	16.00
354	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественное	103.10
355	Лифтовый холл	Блок С, 3этаж	Общественное	5.30
356	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественное	5.40
357	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественное	7.00
358	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественное	5.40
359	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественное	7.00
360	ПУИ	Блок С, 3этаж	Техническое	1.60
361	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественное	14.00
362	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественное	12.90
363	Электрощитовая	Блок С, 3этаж	Техническое	4.50
364	ЛПК	Блок С, 3этаж	Общественное	8.90
365	ЛПК	Блок С, 3этаж	Общественное	8.90

41	Корпус А	Лифт грузопассажирский (А6)	Вертикальный транспорт
42	Корпус А	Лифт Пассажирский (А7)	Вертикальный транспорт
43	Корпус А	Лифт грузопассажирский (А8)	Вертикальный транспорт
44	Корпус А	Лифт Пассажирский (А9)	Вертикальный транспорт
45	Корпус В	Лифт Пассажирский (В1)	Вертикальный транспорт
46	Корпус В	Лифт Пассажирский (В2)	Вертикальный транспорт
47	Корпус В	Лифт Пассажирский (В3)	Вертикальный транспорт
48	Корпус В	Лифт Пассажирский (В4)	Вертикальный транспорт
49	Корпус С	Лифт Пассажирский (С1)	Вертикальный транспорт
50	Корпус С	Лифт Пассажирский (С2)	Вертикальный транспорт
51	Корпус С	Лифт Пассажирский (С3)	Вертикальный транспорт
52	Корпус С	Лифт Пассажирский (С4)	Вертикальный транспорт
53	Корпус С	Лифт грузопассажирский (С5)	Вертикальный транспорт
54	Корпус А	Подъемник П1 (грузовой)	Вертикальный транспорт
55	Корпус А	Подъемник П2 (грузовой)	Вертикальный транспорт
17 О примерном графике реализации проекта строительства, предусмотренном сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства			
17.1	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 20 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2021 г.
17.1 (2)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 40 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 2 квартал 2022 г.
17.1 (3)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 60 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2022 г.
17.1 (4)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 80 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 1 квартал 2023 г.
17.1 (5)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2024 г.

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	Назначение
1	Этаж -2	Дренажные насосы в помещениях	Водоотведение
2	Этаж -2	Оборудование хладоцентра	Холодоснабжение
3	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
4	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
5	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
6	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
7	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
8	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
9	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
10	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
11	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
12	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
13	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
14	Этаж -1	Оборудование сетей связи	Слаботочные системы
15	Этаж -1	Оборудование сетей связи	Слаботочные системы
16	Этаж -1	Оборудование сетей связи	Слаботочные системы
17	Этаж -1	Насосная ВКНПТ	Водоотведение, водоснабжение
18	Этаж -1	ГРЩ2	Электроснабжение
19	Этаж -1	ГРЩ3	Электроснабжение
20	Этаж -1	ГРЩ4	Электроснабжение
21	Этаж -1	ИТП	Теплоснабжение
22	Этаж -1	Тех. Помещение фонтана	Подготовка фонтана
23	Этаж -1	Помещение для ввода кабеля	Электроснабжение
24	Корпус А, Этаж 1	Помещение охраны	Слаботочные системы
25	Корпус В, Этаж 1	Помещение охраны	Слаботочные системы
26	Корпус С, Этаж 1	Помещение охраны	Слаботочные системы
27	Корпус С, Этаж 1	Электрощитовая	Электроснабжение
28	Корпус С, Этаж 2	Электрощитовая	Электроснабжение
29	Корпус С, Этаж 3	Электрощитовая	Электроснабжение
30	Корпус А, Этаж 3	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
31	Корпус С, Этаж 4	Электрощитовая	Электроснабжение
32	Корпус С, Этаж 5	Электрощитовая	Электроснабжение
33	Корпус С, Этаж 6	Электрощитовая	Электроснабжение
34	Корпус С, Этаж 6	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
35	Корпус С, Этаж 6	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
36	Корпус А	Лифт Пассажирский (А1)	Вертикальный транспорт
37	Корпус А	Лифт Пассажирский (А2)	Вертикальный транспорт
38	Корпус А	Лифт Пассажирский (А3)	Вертикальный транспорт
39	Корпус А	Лифт Пассажирский (А4)	Вертикальный транспорт
40	Корпус А	Лифт Пассажирский (А5)	Вертикальный транспорт

18.1.2.1	Размер платежа по договору о комплексном освоении территории:
19.0	О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу (в случае размещения таких средств на счетах эскроу), об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд
19.1	О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве
19.1.1	Плановый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: Счета эскроу
19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона:
19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: Публичное акционерное общество
19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы: БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ
19.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: 7706092528
19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: Нет
19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование уполномоченного банка (сокращенное наименование уполномоченного банка (при наличии)), в котором у застройщика открыт расчетный счет: Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество Наименование банка: БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ
19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке: Номер расчетного счета: 40702810201700000457 Корреспондентский счет: 30101810300000000985 БИК: 044525985 ИНН: 7706092528 КПП: 770501001 ОГРН: 1027739019208

17.2.1	Первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 31.08.2024	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 30.09.2024
17.2.2		Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости
18.1.1		Планируемая стоимость строительства: 15 769 789 662,17 руб.
18.1		Планируемая стоимость осуществления строительства, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)
18.1.1		О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
18.1.1		Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:
18.1.2		О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:

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)	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 за- крытых отчислений (взносов) 0 руб.
	19.7.1.1.1.2 Количество договоров, заключенных при условии уплаты обя- зательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.1.3 Количество договоров, заключенных с использованием иных спо- собов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.1.1.2 Нежилые помещения:
	19.7.1.1.2.1 Количество договоров, заключенных с использованием счетов за- крытых отчислений (взносов) 78 руб.
	19.7.1.1.2.2 Количество договоров, заключенных при условии уплаты обя- зательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.2.3 Количество договоров, заключенных с использованием иных спо- собов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.1.1.3 Машино-места:
	19.7.1.1.3.1 Количество договоров, заключенных с использованием счетов за- крытых отчислений (взносов) 86 руб.
	19.7.1.1.3.2 Количество договоров, заключенных при условии уплаты обя- зательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.3.3 Количество договоров, заключенных с использованием иных спо- собов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.2 О площади объектов долевого строительства:
	19.7.2.1 Вид объекта долевого строительства:
	19.7.2.1.1 Жилые помещения:

19.5 Форма привлечения денежных средств	19.5.1	ОКПО: 17526887 Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств граждан-участников строительства: Счет эскроу
19.6 О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с услови- ями договора кредита (займа), сумме задра- жированности по договору кредита (займа) на пос- леднюю отчетную дату и на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном раз- мере в соответствии с до- говором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Публичное акционерное общество
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно- правовой формы: БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7706092528
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 14 132 497 000,00 руб.
	19.6.1.5	Сумма задражированности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 12 177 530 624,52 руб.
	19.6.1.6	Неисплаченный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 1 954 966 375,48 руб.
	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соот- ветствии с договором кредита (займа): 30.06.2026

	19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
	19.7.3.1.3	Машино-места: Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 559 251 006 руб.
	19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
	20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства	
	20.1 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.1 Вид соглашения или сделки: Договор об открытии неовооблащенной кредитной линии
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства: Публичное акционерное общество
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы: Банк Финансовая Корпорация Открытие
	20.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства: 7706092528
	20.1.5	Сумма привлеченных средств: 14 132 497 000,00 руб.
	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств: 30.06.2026
	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств: 77:06:0001002:147
	21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	
21.1 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика: 1 869 754 000,00 руб.

	19.7.2.1.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 14 074 м2
	19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.2.1.2	Нежилые помещения: Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 11 259,27 м2
	19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.2.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.2.1.3	Машино-места: Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 2 430,91 м2
	19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.3.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.3	О цене договоров участия в долевом строительстве: Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 7 627 708 600,76 руб.
	19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства: Жилые помещения: Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 7 627 708 600,76 руб.
	19.7.3.1.1	Жилые помещения: Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
	19.7.3.1.2	Нежилые помещения: Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 4 493 442 212,45 руб.

22 Информация об объекте социальной инфраструктуры, затратах на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и сумм, основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору

22.1 О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33) договорах и соглашениях, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность. О целях затрат, указанных в пунктах 8-10 и 12 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33), о планируемых размерах таких затрат, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность. Нет
23 Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте	

10.04.09.2023	3.АР	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
11.04.09.2023	4.КР	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
12.04.09.2023	5.ВИС	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
13.04.09.2023	6.ПОС	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
14.04.09.2023	8.МОСХ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
15.04.09.2023	9.ПБ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
16.04.09.2023	10.ОДИ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
17.04.09.2023	11.ЭФ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
18.11.07.2024	1.ПЗ	См. заключение №77-2-1-3-037052-2024 от 11.07.2024
19.11.07.2024	2.ПЗУ	См. заключение №77-2-1-3-037052-2024 от 11.07.2024
20.11.07.2024	3.АР	См. заключение №77-2-1-3-037052-2024 от 11.07.2024
21.11.07.2024	4.КР	См. заключение №77-2-1-3-037052-2024 от 11.07.2024
22.11.07.2024	5.ВИС	См. заключение №77-2-1-3-037052-2024 от 11.07.2024
23.11.07.2024	7.ТХ	См. заключение №77-2-1-3-037052-2024 от 11.07.2024
24.11.07.2024	8.ООС	См. заключение №77-2-1-3-037052-2024 от 11.07.2024
25.11.07.2024	9.МОПБ	См. заключение №77-2-1-3-037052-2024 от 11.07.2024
26.11.07.2024	10. МОДИ	См. заключение №77-2-1-3-037052-2024 от 11.07.2024
27.11.07.2024	11. ЭФФ	См. заключение №77-2-1-3-037052-2024 от 11.07.2024
28.08.08.2024	Пункт 2.1.3 Положительного заключения ООО "Мосэксперт" Сведения о ТЭП	См. письмо изх. №76 от 08.08.2024 г. ООО "Мосэксперт"

Иная информация о проекте:		Иная информация о проекте:		Иная информация о проекте:	
Примечание к п.9.2.22:Информация указана в соответствии с проектной декларацией (наиболее подходящим возможным вариантом выбора материала из выпадающего списка при заполнении декларации).Уточнение материала – монолитными железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных керамических материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) с заполнением светопрозрачными конструкциями и облицовкой фасадными конструкциями (камень, алюмокомпозитные панели, пр.)Примечание к п.15.3:помещение Ка.1.1 размещается на двух этажах блока В:16 этаж-помещение №В.125, В.110, 26 этаж:№В.203, В.214, В.202, В.201.Помещение Ф.1.1 размещается на трех этажах блока А:16 этаж-помещение №А.114, А.115, А.128, 26 этаж:№А.201, А.202, А.203, А.204, А.205, А.206, А.207, А.208, А.209, А.213, А.214, А.216, А.217, А.218, А.219, А.220, А.221, А.222, А.224, А.225, А.226, А.227, А.228, А.229, А.241, А.211, А.210, А.212, А.223, А.242, 36 этаж:№ А.324, А.322, А.319, А.318, А.313.Помещение Г.1.1 размещается на двух этажах блока А:16 этаж-помещение № А.116, А.117, А.118, А.119, А.120, А.121, А.122, 26 этаж:А.230, А.215, А.231, А.232, А.233, А.234, А.235, А.236, А.237.Помещение Ка.1.1 размещается на двух этажах блока В:16 этаж-помещение № В.125, В.110, 26 этаж:В.203, В.214, В.202, В.201.Примечание к 15.2 и 15.3-колонки"Номер подъезда" считать названием"Блок"Примечание к пункту 9.2.24 Класс энергетической эффективности считать"В"Примечание к пункту 15.3.1"Помещения с указанными номерами Ф.1 и О.1 расположены на-1, 1, 2 и 3 этажах.Помещение с указанным номером Г.1 расположено на-1, 1 и 2 этажах."					
23.1 Иная информация о проекте		23.1.1		24 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию	
24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию		24.1.1		Описание изменений	
№	Дата	Наименование раздела проектной документации			
1	01.09.2021	2. ПЗУ			
2	01.09.2021	3.АР			
3	01.09.2021	4. КР			
4	01.09.2021	5.ВИС			
5	01.09.2021	6. ПОС			
6	01.09.2021	7.ТХ			
7	01.09.2021	9.МОПБ			
8	04.09.2023	1.ПЗ			
9	04.09.2023	2.ПЗУ			

