



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

 /Н.П. Ивашкова/

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 114/25

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):	28.02.2025 г.
Дата составления отчета:	28.02.2025 г.
Заказчики:	ООО «Т-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2025

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

**Уважаемый Руслан Закариянович!**

На основании Задания на оценку № 02/25 от 21.02.2025 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 28 февраля 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 –

***865 397 000 (Восемьсот шестьдесят пять миллионов триста девяносто семь 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	80 200 000
Помещение № 2	B1.115	Квартира	135,9	97 299 000
Помещение № 3	B1.124	Квартира	111,1	79 984 000
Помещение № 4	B1.125	Квартира	136,3	97 585 000
Помещение № 5	B1.134	Квартира	111,4	80 200 000
Помещение № 6	B1.135	Квартира	135,8	97 227 000
Помещение № 7	B1.144	Квартира	111,5	80 272 000
Помещение № 8	B1.145	Квартира	136,3	97 585 000
Помещение № 9	B2.143	Квартира	49,9	37 126 000
Помещение № 10	B1.154	Квартира	111,4	80 200 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	37 719 000
<b>Итого</b>				<b>865 397 000</b>

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

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>7</b>
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
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>14</b>
3.1. Допущения, в том числе специальные .....	14
3.2. Ограничительные условия .....	14
3.3. Заявление о соответствии .....	15
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>16</b>
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
<b>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 .....</b>	<b>18</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>19</b>
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
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>21</b>
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком .....	21
7.2. Идентификация Объекта оценки .....	21
7.3. Описание местоположения объекта оценки .....	27
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>30</b>
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 .....	37
8.3. Рынок жилой недвижимости .....	38
8.4. Анализ наиболее эффективного использования .....	44
8.5. Анализ о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	44
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	47
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки .....	48
<b>9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>51</b>
9.1. Последовательность определения стоимости .....	51
9.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода .....	52
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>63</b>
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов .....	63
10.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	63
10.3. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки .....	64
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>67</b>
1. Правовая информация .....	67
2. Методическая информация .....	67
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>68</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>72</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>84</b>

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

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	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.
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	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.
<b>Существующие имущественные права на объект оценки</b>	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».
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	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.
<b>Цель оценки (необходимость проведения оценки<sup>1</sup>), 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)</b>	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.
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	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
<b>Соблюдение требований законодательства России</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная (справедливая) стоимость.

<sup>1</sup> С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>(ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).</p> <p>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».</p> <p>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).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов.</p>
<b>Предпосылки стоимости</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом;</li> <li>2) Участники сделки являются неопределенными лицами;</li> <li>3) Дата оценки 28.02.2025 г.</li> <li>4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование</li> <li>5) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol> <p>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»).</p>
<b>Дата оценки</b>	28.02.2025
<b>Период (срок) проведения работ по оценке</b>	21.02.2025 – 28.02.2025
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)</b>	Договора долевого участия
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации</b>	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
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</b>	Не привлекаются.

<b>Форма составления отчета об оценке</b>	Отчет об оценке составляется в совмещенной форме
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	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.
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	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.
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Отсутствуют
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется.
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки и/или иными нормативными правовыми актами, или нормативными актами Банка России для отражения в задании на оценку</b>	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 № 02/25 от 21.02.2025 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

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственности
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
<b>Место нахождения</b>	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
<b>Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	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.
<b>ОГРН</b>	1107746432903
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	26.05.2010 г.
<b>Дата регистрации юридического лица</b>	26.05.2010 г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	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 № 02/25 от 21.02.2025 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 № 114/25, дата оставления 28.02.2025 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 независящим 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	865 397 000	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:

**865 397 000 (Восемьсот шестьдесят пять миллионов триста девяносто семь тысяч) рублей, не облагается НДС.**

В том числе:

№ Помещения п/п	Условный номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	V1.114	Квартира	111,4	80 200 000
Помещение № 2	V1.115	Квартира	135,9	97 299 000
Помещение № 3	V1.124	Квартира	111,1	79 984 000
Помещение № 4	V1.125	Квартира	136,3	97 585 000
Помещение № 5	V1.134	Квартира	111,4	80 200 000
Помещение № 6	V1.135	Квартира	135,8	97 227 000
Помещение № 7	V1.144	Квартира	111,5	80 272 000
Помещение № 8	V1.145	Квартира	136,3	97 585 000
Помещение № 9	V2.143	Квартира	49,9	37 126 000
Помещение № 10	V1.154	Квартира	111,4	80 200 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	37 719 000
<b>Итого</b>				<b>865 397 000</b>

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





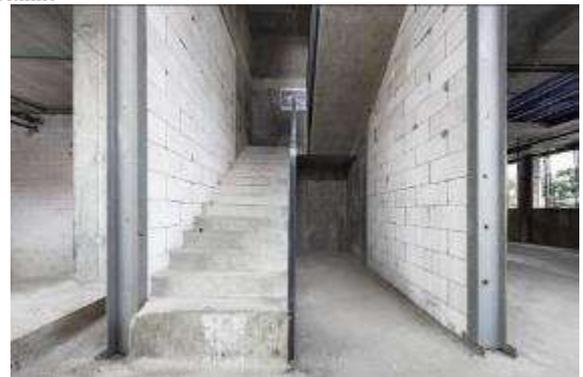
Внутреннее состояние



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» ( <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a> )

Показатель	Характеристика
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка "Приемлемая" <sup>2</sup>
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 КОМПЛЕКСА<sup>3</sup>



МФК Lunar — многогранный деловой и жилищный проект у на Ленинском проспекте близ площади Гагарина. Три корпуса формируют единое 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 м<sup>2</sup> — одно- и двухкомнатных. Номера передаются в отделке white box. В корпусе С 8 этажей и 150 апартаментов площадью от 31,5 до 51,2 м<sup>2</sup> — 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/>

<sup>3</sup> [https://msk.novostroy-gid.ru/novostroyka/MFK\\_Lunar\\_Lunar/](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

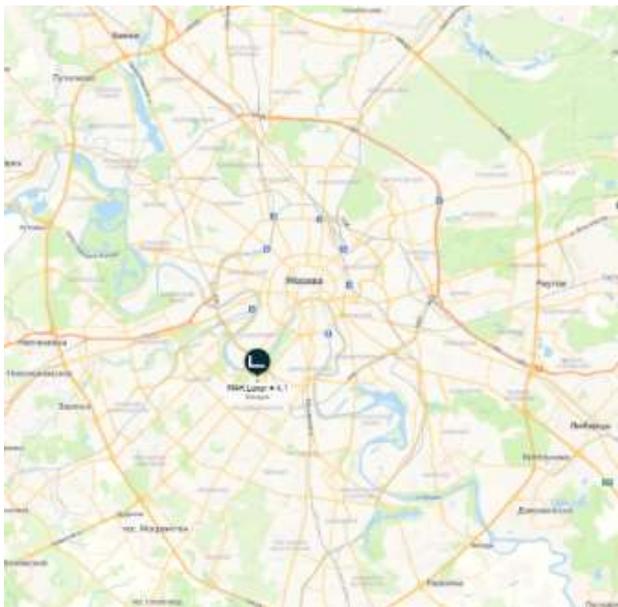
Источник: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/38951>

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

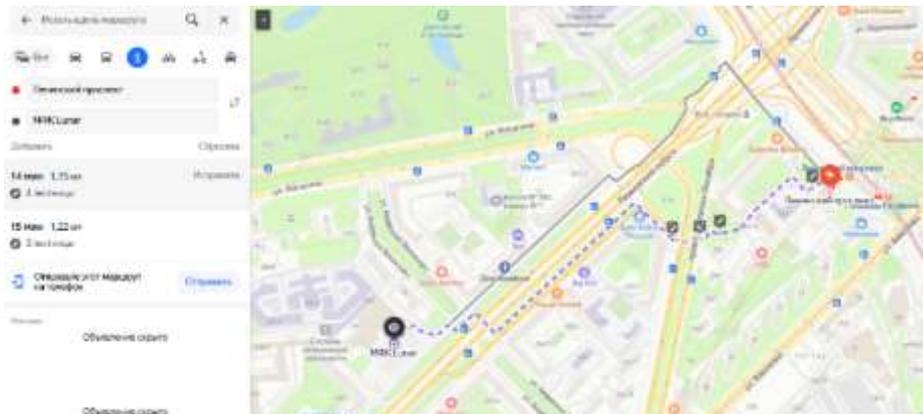
На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на города.

**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 район<sup>4</sup> 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,

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

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<sup>5</sup>

*На неделе с 11 по 17 февраля 2025 года инфляция замедлилась до 0,17% н/н. Продовольственная инфляция на отчетной неделе замедлилась до 0,25% н/н. На плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 0,71% н/н, на остальные продовольственные товары – до 0,21% н/н. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе темпы роста цен снизились до 0,06% н/н. В секторе услуг темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели (0,15% н/н).*

#### Потребительская инфляция с 11 по 17 февраля 2025 года

1. На неделе с 11 по 17 февраля 2025 года инфляция замедлилась до 0,17%.
2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,25%. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился до 0,7%. Снизились темпы роста цен на огурцы (0,4% н/н) и помидоры (1,4% н/н), подешевел лук (-0,4% н/н). Темпы роста цен на картофель составили 2,1% н/н. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции рост цен замедлился до 0,21% н/н. Снизились темпы роста цен на молоко и молочную продукцию (до 0,4% н/н), сыр (до 0,2% н/н), на масло сливочное – до 0,1% н/н. Замедлился рост цен на масло подсолнечное (0,1% н/н). Ускорилось удешевление мяса кур – до -0,3% н/н, продолжилось снижение цен на яйца (-0,6% н/н).

<sup>5</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/862bc6322ee90eb230d52d7c2ead1bcc/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_19\\_fevralya\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/862bc6322ee90eb230d52d7c2ead1bcc/o_tekushchey_cenovoy_situacii_19_fevralya_2025_goda.pdf)

3. В сегменте непродовольственных товаров на неделе с 11 по 17 февраля темпы роста цен снизились до 0,06% н/н. Возобновилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,5% н/н), подешевела одежда (-0,6% н/н), снизились темпы роста цен на строительные материалы (до 0,1% н/н). На новые импортные легковые автомобили рост цен замедлился (0,1% н/н). На бензин цены изменились на 0,2% н/н, на дизельное топливо умеренный рост цен (0,1% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 11 по 17 февраля темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели и составили 0,15% н/н. Цены на услуги гостиниц изменились на 1,4%, на услуги санаториев темпы роста цен снизились до 0,2% н/н. На бытовые услуги динамика цен составила 0,3% н/н.

#### Мировые рынки

5. В период с 11 по 17 февраля на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 1,1% (+0,6% недель ранее). В годовом выражении в феврале продовольственные товары выросли на 2,5% г/г. После снижения недель ранее выросла стоимость кукурузы (+2,5%), белого сахара (+2,7%) и сахара-сырца (+2,8%), при этом цены соевых бобов продолжили снижаться (-0,7%). В то же время сохранился рост цен на пшеницу в США (+4,0%) и свинину (+0,8%). После стабилизации на прошлой неделе подорожала говядина (+0,6%), а стоимость пшеницы во Франции, напротив, снизилась (-1,6%). Стоимость соевого и пальмового масел не изменилась относительно прошлой недели.

6. На мировом рынке удобрений цены снизились на 0,7% (+2,9% недель ранее) в связи с удешевлением как смешанных (-0,4%), так и азотных (-1,0%) удобрений. В годовом выражении в феврале цены на удобрения увеличились на 10,3% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов динамика изменения цен варьировалась в диапазоне от -0,8% до +0,8% (от -2,8% до +3,1% недель ранее). После роста недель ранее сократилась стоимость металлолома (-0,8%). Продолжила расти стоимость железной руды (+0,8%). В стоимости арматуры и металлопроката отмечается стабилизация после снижения на прошлой неделе. В годовом выражении в феврале цены на черные металлы снизились на 13,0% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов в целом наблюдается сохранение уровня прошлой недели. Продолжили увеличиваться цены на алюминий и медь (рост по +0,4%), на никель цены стабилизировались. В годовом выражении в феврале цены на цветные металлы выросли на 8,2% г/г.

**Таблица 8-1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)<sup>6</sup>**

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	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*	104,1**
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	109,5
Индекс промышленного производства	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	103,5	104,6
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	96,8
Индекс инвестиций основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	108,6***
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*	107,3****
Оборот розничной торговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4	107,2
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	417,2
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	294,5

Диапазоны<sup>7</sup> 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:

<sup>6</sup> Социально-экономическое положение России № 12 (2024 г.), <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf>, <https://limited.customs.gov.ru/statistic>, <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>, [https://rosstat.gov.ru/enterprise\\_industrial](https://rosstat.gov.ru/enterprise_industrial), <https://rosstat.gov.ru/folder/13397>, [https://www.alt.ru/external\\_news/116648/](https://www.alt.ru/external_news/116648/), <https://www.rbc.ru/economics/31/01/2025/679b31e29a794709bd165fdf>

<sup>7</sup> [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

## Результаты опроса: февраль 2025 года\*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт/оценка**)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	6,4	11,9	7,4	9,9	6,8	4,6	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,9	6,2	5,4	4,3
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходящих дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,5	15,0	10,4
ВВП (%, г/г)	5,5	-1,2	3,6	3,9	1,6	1,7	2,0
Уровень безработицы (%, док., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,4	2,6	2,7	2,9
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	17,6	12,5	8,0	7,1
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,7	-1,2	-1,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	460	458	463	472
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	375	380	390	399
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	64,7	92,4	104,7	108,8	110,4
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	80	75	75	72
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (купултивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,4	106,3	108,0	109,8	111,9
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	8,4	3,3	2,5	2,5
Реальная заработная плата (купултивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	117,7	121,3	124,3	127,4
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	85	77	73	73
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана — Центр. тенденция 10-90% —	8,0 — 7,0-9,0 —	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана — Центр. тенденция 10-90% —	1,9 — 1,2-2,3 —	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2026 – 2032 годы.				

- Инфляция: Прогноз инфляции на 2025 год повышен до 6,8% (+0,8 п.п. к декабрьскому опросу), на 2026 год – изменен менее существенно, до 4,6% (+0,1 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.
- Ключевая ставка: Аналитики понизили ожидания по средней ключевой ставке в 2025 году и несколько повысили на 2026 год. Медианный прогноз на 2025 год – 20,5% годовых (-0,8 п.п.), на 2026 год – 15,0% годовых (+0,4 п.п.). Прогноз на конец горизонта (10,4% годовых) остается заметно выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых).
- ВВП: Прогнозы роста в 2025-- и 2027 годах несколько повышены, в 2026 году – без изменений: 1,6% (+0,1 п.п.), 1,7% и 2,0% (+0,1 п.п.) соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста также немного повышена – 1,9% (+0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,9% (+11,7% в декабре).
- Уровень безработицы: Аналитики немного понизили прогнозы на 2026–2027 годы (на 0,1 п.п.). Они ожидают, что в 2025 году безработица вырастет до 2,6%, в 2026 году – до 2,7% и до 2,9% к концу горизонта.
- Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы почти на всем горизонте. Они ожидают роста на 12,5% (+0,9 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% (+0,4 п.п.) в 2026 году и до 7,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,3% в 2025 году и на 2,5% в год в 2026 и 2027 годах. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,4% выше, чем в 2021 году (в декабре – на 28,3%).
- Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в 2025 году – 1,2% ВВП (в декабре – 1,1%). Прогнозы на 2026 и 2027 годы не изменились – 1,0% ВВП.
- Экспорт товаров и услуг: Прогноз заметно пересмотрен вниз – до 458 млрд долл. в 2025 году (-17 млрд долл.), 463 млрд долл. в 2026 году (-17 млрд долл.), 472 млрд долл. в 2027 году (-10 млрд долл.). Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.
- Импорт товаров и услуг: Прогнозы также понижены, но менее заметно, чем для экспорта – 380 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2025 году, 390 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году, 399 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2027 году. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.
- Курс USD/RUB: Прогноз пересмотрен вверх на всем прогнозируемом горизонте. Аналитики ожидают средний курс на уровне 104,7 рублей за долл. в 2025 году, 108,8 рублей за долл. в 2026 году и 110,4

рублей за долл. в 2027 году (в 2025–2027 годах рубль слабее на 2,6-4,6% по сравнению с декабрьским опросом).

- Цена на нефть марки Brent: Без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем в 2025–2026 годах нефть марки Brent будет стоить 75 долл. за баррель. В 2027 году цена снизится до 72 долл. за баррель.

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

### Положение России в мире<sup>8</sup>

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км<sup>2</sup>, примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ - около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% - морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

**Таблица 8-2 Основные экономические показатели России<sup>9</sup>**

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+6,1	+7,3

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
3.	Инвестиции в осн. капитал (3/4 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+10,5	+8,6

(изменение в рублях)

		23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,9 трлн руб.	+0,2	-3,2
7.	Строительство (объём СМР) – 14,22 трлн. руб.	+9,0	+2,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 170,8 млн. кв.м. - в том числе, жилых зданий и помещений – 132,4 млн. кв.м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 527,9 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3
10.	Грузооборот транспорта – 5,574 трлн. т-км.	-0,6	+0,4
11.	Оборот розничной торговли – 55,6 трлн. руб.	+6,4	+7,2
12.	Объём платных услуг населению – 17,21 трлн. руб.	+6,9	+3,3
13.	Оборот общественного питания – 3,44 трлн. руб.	+13,9	+9,0
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,1
	- потребительская	+5,9	+9,5

		23/22г., %	Янв-ноябрь 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная (ноябрь - 86 399 руб.)	+14,1	+16,8
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,2	+7,3

(изменение в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	ноябрь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.24	+23,4	+7,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+10,7
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.12.24	+23,9	+20,4
18.	Международные резервы (ЗВР), на 31.01.25г.: 620,8 млрд. долл. США	-1,7	+5,6
19.	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
20.	Государственный внешний долг, на 01.01.25г. 52,11 млрд. долл. США	0,0	-2,3

<sup>8</sup> <https://statiret.ru/downloads/2025-2.pdf>

<sup>9</sup> по данным Росстата) **зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** – отрицательные показатели или динамика

№	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 10.02.2025	61,91	85,75	97,28
23.	Нефть Brent на 10.02.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	75,63

### 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 8-3 Присвоенные России кредитные рейтинги<sup>10</sup>, действующие в 2024 г**

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	08.04.2022 г.	SD- (негативный) <i>преддефолтное состояние</i>	СС (негативный) <i>очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен</i>
Moody's Investors Service	06.03.2022	Ca (Negative) <i>(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)</i>	н/д
Fitch Ratings	08.03.2022	С <i>(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)</i>	С <i>(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)</i>

**Примечание: до июня 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 в 2023-январь-июнь 2024 гг.:

- С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 8,50%.
- С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до 12,00%.
- С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 13,00%.
- С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 15,00%.
- 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. - 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 19,0%;
- 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%<sup>11</sup>.

Основные причины повышения ключевой ставки в 2023-2024 гг.:

- Темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти;
- увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;
- увеличение инфляционных ожиданий;
- увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

### Прогнозы развития экономики России

<sup>10</sup> Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>, <https://countryeconomy.com/ratings/russia>

<sup>11</sup> [https://cbr.ru/press/pr/?file=25102024\\_133000Key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=25102024_133000Key.htm)

### Прогноз социально-экономического развития российской федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов<sup>12</sup>

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2025–2027 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, подготовленными в апреле 2024 года.

В прогнозе учтены следующие тенденции:

- более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым весной 2024 года;
- ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;
- конкуренция за кадры на рынке труда и связанный с этим рост заработных плат и денежных доходов населения;
- сохранение высокой инвестиционной активности;
- опережающий рост выпуска обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей, ориентированных на внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный).

Как следствие, были улучшены оценки роста ВВП и ряда его компонентов на прогнозный период. При этом оценки накопленного роста ВВП за 2024–2027 годы выросли до 12,5 % (10,3 % в сценарных условиях).

В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 года темпы инфляции ожидаются на уровне 4,5 % г/г (на конец 2025 года). С 2026 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0 процента. Основным драйвером роста выступит внутренний спрос, как потребительский, так и инвестиционный, удовлетворение которого будет реализовываться за счет развития экономики предложения и последовательного достижения показателей Указа № 309.

На период 2025–2027 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне 2,1-3,3 % в год после высокой базы 2021-2024 годов. Основным источником роста выступит частная предпринимательская инициатива при одновременном сохранении поддержки со стороны бюджетных источников. Рост инвестиций позволит нарастить объемы предложения отечественных товаров для удовлетворения спроса.

Инвестиционная активность обеспечит рост объемов предложения отечественных товаров и позволит в среднесрочном периоде удовлетворять растущий потребительский спрос.

Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 4,7 % в год в 2025-2027 годах. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 4,8 % в год. Рост доходов будет обеспечен, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

В 2025–2027 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6 % в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6 %. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 года в совокупности МРОТ увеличится на 16,6 % и составит 22 440 рубля.

#### Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевым риском остается замедление мировой экономики, что может негативно сказаться на спросе на традиционные товары российского экспорта, выразиться в снижении экспортных цен. Это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с дефицитом кадров на рынке труда. Поэтому ключевой задачей является повышение производительности труда, а также обеспечение максимальной гибкости рынка труда, подготовка и переподготовка кадров.

Несвоевременный возврат к смягчению денежно-кредитной политики может негативно сказаться на инвестиционной активности, а также на дополнительных расходах бюджета по накопленным обязательствам по субсидируемым кредитным программам.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

<sup>12</sup> Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2025\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2026\\_i\\_2027\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html), дата публикации 30.09.2024 г.

**Таблица 8-4 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации**

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель</b>					
базовый	82,6	83,5	81,7	77,0	74,5
консервативный		83,5	78,5	74,5	71,0
<b>Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США</b>					
базовый	84,7	91,2	96,5	100,0	103,2
консервативный		91,2	95,2	98,3	104,2
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
базовый	7,4	7,3	4,5	4,0	4,0
консервативный		7,3	3,7	4,4	5,4
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>					
базовый	3,6	3,9	2,5	2,6	2,8
консервативный		3,9	1,7	1,0	2,6
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
базовый	9,8	7,8	2,1	3,0	3,3
консервативный		7,8	0,6	-1,8	3,0
<b>Промышленное производство, %</b>					
базовый	4,1	4,0	2,0	2,4	2,6
консервативный		4,0	0,4	0,9	1,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения, %</b>					
базовый	5,8	7,1	6,1	4,6	3,4
консервативный		7,1	4,6	3,7	2,2
<b>Реальная заработная плата работников организаций, %</b>					
базовый	8,2	9,2	7,0	5,7	4,1
консервативный		9,2	5,3	4,6	2,8
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый	8,0	8,6	7,6	6,1	4,1
консервативный		8,6	6,0	4,8	3,8
<b>Экспорт товаров, млрд долл. США</b>					
базовый	424,5	427,6	445,0	455,2	476,2
консервативный		427,6	417,3	418,1	425,2
<b>Импорт товаров, млрд долл. США</b>					
базовый	302,9	294,9	321,9	342,6	357,4
консервативный		294,9	291,3	299,5	316,1

Выводы по прогнозу -

**Таблица 8-5 Прогноз основных макроэкономических показателей<sup>13</sup>**

Показатель	Источник	2025	2026	2027
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (ВШЭ, ноябрь 2024 г.)	101,6	101,5	101,6
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	101,5	101,7	101,9
	Евразийский Банк Развития (декабрь 2024 г.)	102,4	101,7	101,5
	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	106,8	103,2	102,4
	БКС. Мир Инвестиций (4 кв. 2024 г.)	102,0	-	-
	Прогноз социально-экономического развития России на 2024-2027 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, декабрь 2024 г.)	101,5-101,8	101,5-101,9	101,9-102,2
Индекс потребительских цен на середину года, %	<b>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»</b>	<b>7,2%</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,1%</b>
	Refinitiv Eikon (декабрь 2024 г.)	8,9%	5,3%	-
	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (сентябрь 2024 г.)	5,8%	4,3%	4,0%
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2024 г.)	8,2%	5,0%	4,2%
	Среднесрочный прогноз Банка России (октябрь 2024 г.)	6,5%	4,1%	4,0%
	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	6,9%	4,2%	4,2%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2024-2027 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, декабрь 2024 г.)	102,8-103,0	102,0-102,4	102,2-102,5
Курс доллара США, руб./долл. США	<b>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»</b>	<b>99,95</b>	<b>102,49</b>	<b>105,19</b>
	Евразийский Банк Развития (декабрь 2024 г.)	104,00	106,00	109,00
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития»	98,95	102,25	104,95
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2024 г.)	102,00	104,00	106,60
	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	98,33	100,20	102,20
	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (сентябрь 2024 г.)	96,48	100,01	103,20
Курс евро, руб./евро	<b>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»<sup>14</sup></b>	<b>110,06</b>	<b>112,86</b>	<b>115,83</b>
Ключевая ставка Банка России, %	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2024 г.)	21,3%	14,6%	10,4%
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (ВШЭ, ноябрь 2024 г.)	19,2%	13,9%	10,1%

<sup>13</sup> <https://euroexpert.ru/analytics>

<sup>14</sup> Прогноз курса евро (руб./евро) рассчитан от консенсус-прогноза курса доллара США с учетом средневзвешенного значения соотношения курсов евро к доллару США за 2018-2024 гг.

Показатель	Источник	2025	2026	2027
		Среднесрочный прогноз Банка России (октябрь 2024 г.)	18,5%	12,5%
	Евразийский Банк Развития (декабрь 2024 г.)	22,1%	15,5%	11,5%
Доходность долгосрочных государственных облигаций, %	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	14,6%	10,1%	9,8%

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

## 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.<sup>15</sup>

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

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

- 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 недвижимости<sup>16</sup>

#### Основные тенденции рынка

В 2024 году рынок недвижимости впервые столкнулся с длительным повышением ключевой ставки, которое началось в июле 2023 года. В этом месяце ставка была увеличена с 7,5% до 8,5%, и затем продолжила расти. К декабрю 2023 года ключевая ставка Центрального банка достигла 16%. В результате стремительного повышения ставки и осеннего ажиотажа, в январе-феврале 2024 года объем сделок в Москве сократился вдвое по сравнению с декабрем 2023 года.

Наиболее активными месяцами по количеству сделок в Москве стали май и июнь 2024 года. Это связано с ростом спроса на фоне ожидания окончания действия программы ипотеки с государственной поддержкой, которая завершалась 1 июля 2024 года. Кроме того, ограниченное предложение квартир небольшого метража, вызванное введенным в мае запретом на строительство жилья площадью менее 28 квадратных метров, способствовало увеличению покупательской активности.

После ажиотажа в июне, в июле наблюдался значительный спад покупательской активности в Москве, составивший 61% по сравнению с предыдущим месяцем. Июль стал первым месяцем, когда квартиры в новостройках нельзя было приобрести по сниженным ставкам в рамках программы с

<sup>16</sup> <https://www.metrinum.ru/upload/iblock/f40/f4c0v150dxo25q6kbqz1lhh6y3t6qt4h.pdf>

государственной поддержкой. В результате спрос снизился до минимального уровня за весь 2024 год, составив всего 4 335 договоров долевого участия (ДДУ) в Москве.

Уже в марте 2024 года уровень спроса в «старой» Москве вырос относительно февраля на 50% и продолжил положительную динамику. Это объясняется тем, что начали раскрываться краткосрочные депозиты (на 6 месяцев), оформленные в период роста ключевой ставки, причем происходило это на фоне ожиданий отмены ипотеки с господдержкой и возможных ограничений действия льготных программ с 1 июля 2024 года.

Помимо отмены основной льготной программы, в последующие месяцы 2024 года продолжалось повышение ключевой ставки: в августе она возросла до 18%, а к концу октября достигла 21%. Однако рост ключевой ставки до 21% не оказал значительного влияния на спрос, поскольку она уже стала заградительной для получения рыночной ипотеки.

В то же время, девелоперы столкнулись с трудностями из-за увеличения ставок по кредитам на проектное финансирование и сокращения притока денежных средств на эскроучета в условиях существенного сокращения спроса. В ответ на сложившуюся ситуацию компании начали вводить дополнительные стимулирующие меры в виде скидочных программ и разрабатывать новые схемы длительных рассрочек.

Во втором полугодии 2024 года в сегментах, зависящих от ипотеки, наблюдалась тенденция к снижению цен: в массовом сегменте цены сократились на 6%, в бизнес-классе — на 2%, а в Новой Москве цены остались на уровне стагнации.

Снижение цен на жилье, увеличение накоплений по депозитам и сезонный фактор способствовали постепенному восстановлению спроса во втором полугодии. В декабре спрос в Москве оказался в два раза выше, чем в июле. Однако доля сделок с привлечением ипотечного кредитования продолжала сокращаться: если во II квартале она составляла 78%, то к концу III квартала снизилась до 58%, а по итогам IV квартала достигла 47%.

В ближайшее время не ожидается роста доли ипотеки в структуре сделок. С 1 января 2025 года вступил в силу новый ипотечный стандарт, ограничивающий возможности застройщиков и банков предлагать альтернативные ипотечные программы, данный механизм находится в стадии становления, а с 1 июля 2025 года кредитным организациям будет запрещено снижать ставки за вознаграждение. В условиях сложной ситуации с ипотечным кредитованием основными инструментами для поддержания продаж в 2025 году останутся семейная ипотека, скидочные программы и системы длительных рассрочек.

Сейчас наблюдается низкий темп выхода новых проектов на рынок. Застройщики переносят старты новых проектов на более поздние периоды из-за неблагоприятной экономической ситуации и отмены государственной поддержки отрасли в кредитовании.

Также в течение 2025 года будет формироваться отложенный спрос на покупку жилья из-за высоких ставок рыночной ипотеки и сохранения денег на вкладах. В первом полугодии 2025 года ожидается снижение спроса на 15-20% относительно аналогичного периода прошлого года. Кроме того, с сокращением темпов вывода на рынок новых проектов объем качественного и ликвидного предложения на рынке для покупателя может сократиться.

Во многом поведение рынка и устойчивость девелоперов в 2025 году будет зависеть от того, какие инструменты для поддержания спроса они будут использовать. Наибольшая стабильность спроса в течение года будет наблюдаться в высокобюджетном сегменте, который в меньшей степени зависит от программ ипотечного кредитования. Значимое оживление темпов продаж в массовом сегменте можно ожидать ближе к концу 2025 года.

### **Основные тенденции на рынке новостроек**

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов на конец декабря 2024 года составила 785 210 рублей (+5% за месяц, +4,8% за квартал, +19,8% за год).

На рынке новостроек премиального сегмента в пределах Старой Москвы по итогам IV квартала 2024 года в реализации находилось 6,8 тыс. лотов (-3,4% за месяц, +5,2% за квартал, +36% за год). Также число реализуемых проектов на рынке в конце декабря достигло 62 (+5 проектов за год).

В 2024 году ЗАО (1,3 тыс. лотов, +76% за год) опередил САО (1,2 тыс. лотов, +3% за год) по объему предложения. Также за год значительно выросло предложение в СЗАО (1,2 тыс. лотов, +138% за год), ЮЗАО (0,2 тыс. лотов, +118% за год) и ВАО (0,5 тыс. лотов, +80% за год).

Девелоперы все чаще выводят на рынок высотные проекты премиум-класса. Если год назад средняя этажность предлагаемых лотов премиум-класса составляла 11,2 этажа, то сейчас показатель вырос на 30% и составил 14,5 этажа. В 2024 году в пределах Садового кольца не было отмечено ни одного старта продаж премиум класса, теперь в ЦАО стартуют только проекты элитного и делюкс-класса.

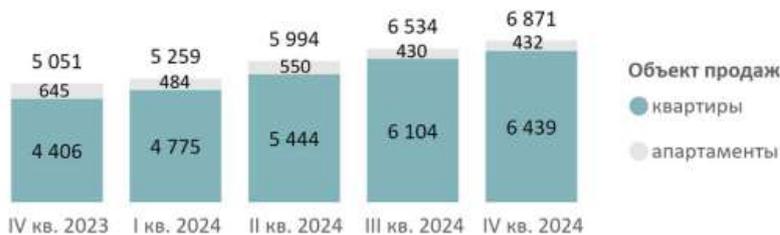
В структуре предложения по типу отделки отмечается тенденция к росту популярности формата без отделки (66,6%, +16 п.п. за год).

По итогам 2024 года на рынке новостроек премиум-класса было зарегистрировано 6 242 сделки ДДУ, что на 33% больше, чем в 2023 году. Рост спроса во многом обусловлен ростом объема предложения.

### Основные тенденции на рынке новостроек премиум класса

По итогам 2024 года на рынке недвижимости премиум-класса Москвы в реализации находилось 62 проекта (+5 за год) с квартирами и апартаментами. Объем предложения на конец периода составил 6 871 лот (-3,4% за месяц, +5,2% за квартал, +36% за год), из них 6 439 – квартиры (+46,1% за год) и 432 – апартаменты (-33% за год).

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

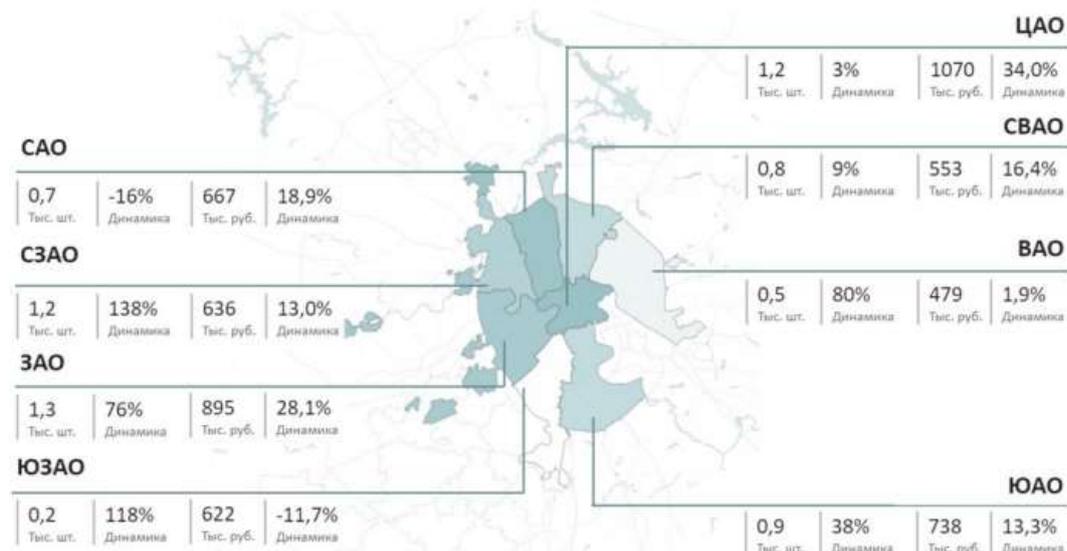


В 2024 году на рынок было выведено 11 новых проектов, что сопоставимо с 2023 годом. Во всех проектах реализуются квартиры.

### Новые проекты на первичном рынке недвижимости премиум-класса в 2024 г.

№	Название	Девелопер	Объект продаж
1	Высотка на Жукова	Концерн КРОСТ	квартиры
2	МИРА	MR Group	квартиры
3	SPRINGS	UNIQ Development	квартиры
4	hideOUT	Dominanta	квартиры
5	Родина Парк	Группа Родина	квартиры
6	Dream Riva	Regions Development	квартиры
7	Foriver Residence	ГК ИНГРАД	квартиры
8	Artel	StenoY	квартиры
9	Монблан	Галс-Девелопмент	квартиры
10	Новые Академики	ГК Главстрой	квартиры
11	Дом 7. Даниловский	Coldy	квартиры

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



Максимальный объем экспозиции представлен в корпусах на этапе монтажа этажей, однако за год показатель сократился на 11 п.п. до 37,3%. За год выросла доля предложения на котловане (29,5%, +6,6 п.п. за год), на этапе отделки (23,4%, +1,5 п.п. за год) и в сданных корпусах (9,9%, +2,8 п.п. за год).

### Структура предложения первичной недвижимости премиум-класса по стадии строительной готовности



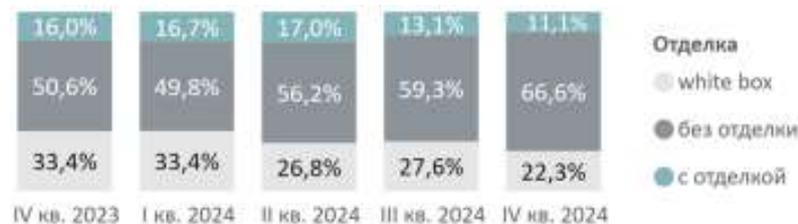
В структуре предложения по типологии преобладает формат квартир и апартаментов с двумя спальнями (34,9%, +0,6 п.п. за год). В структуре предложения по типологии за год не произошло значительных изменений.

### Структура предложения в новостройках премиум класса по типу комнатности



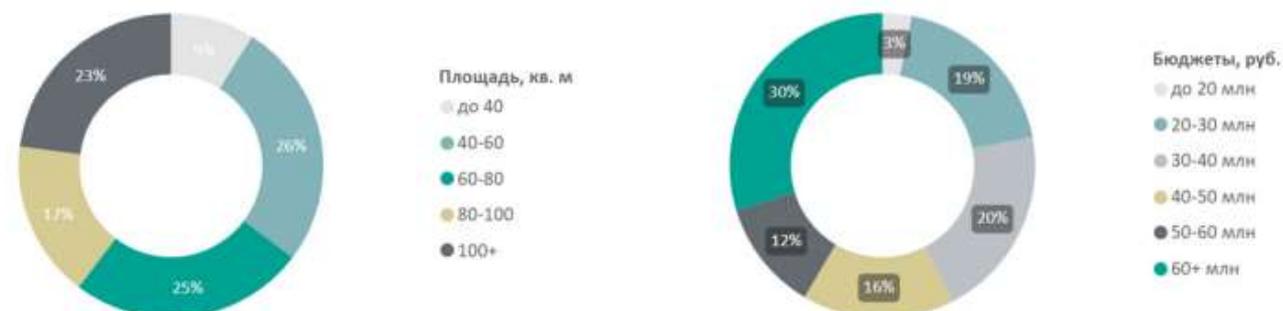
В структуре предложения по типу отделки отмечается тенденция к росту популярности черновой отделки (66,6%, +16 п.п. за год). Объем предложения с чистовой отделкой и с отделкой white box за год в количественном выражении практически не изменился, однако за счет роста объема предложения без отделки, доля данных форматов сократилась.

### Структура предложения в новостройках премиум класса по типу отделки



За год доля предложения квартир и апартаментов до 40 млн руб. сократилась на 7 п.п. и составила 42%. В бюджете до 20 млн предлагается всего 3% предложения премиум-класса.

### Распределение предложений на первичном рынке недвижимости премиум-класса по площадям и бюджетам (кол-во шт.)

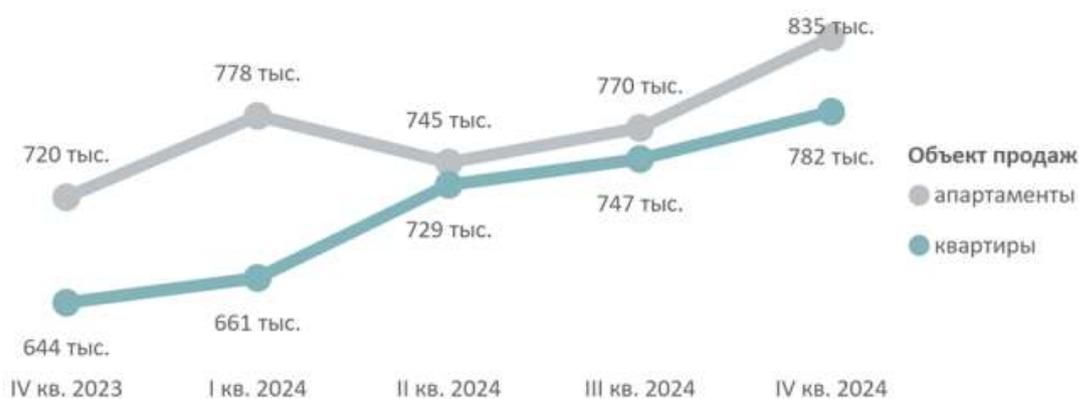


## Соотношение предложений на первичном рынке недвижимости премиум-класса в зависимости от стоимости и площади

Площадь, кв. м	Бюджет, руб.					
	до 20 млн	20-30 млн	30-40 млн	40-50 млн	50-60 млн	60+ млн
до 40	2%	6%	1%	<0,5%		
40-60	1%	12%	9%	3%	1%	1%
60-80		2%	9%	8%	4%	2%
80-100			1%	4%	5%	6%
100+			<0,5%	1%	1%	21%

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов на конец декабря 2024 года составила 785 210 рублей (+5% за месяц, +4,8% за квартал, +19,8% за год). Средневзвешенная цена метра в квартирах достигла 781 510 рублей (+5,6% за месяц, +4,6% за квартал, +21,4% за год), в апартаментах – 835 120 рублей (-0,3% за месяц, +8,5% за квартал, +16% за год).

### Средневзвешенная цена предложения в новостройках премиум-класса по кварталам (руб./ кв. м)



### Стоимость предложений премиум-класса в зависимости от типологии

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	21,3	32,5	54,9	469,8	716,3	1131,5	13,7	23,3	186,0
1К	29	48,8	108,2	357,0	710,2	1714,7	17,7	34,7	319,8
2К	44,2	77,2	278,1	353,1	722,3	4500,0	21,5	55,7	944,6
3К	69,1	110,9	255,5	346,4	796,5	5200,0	27,5	88,3	1020,8
4К+	97,3	177,6	846,5	359,1	1065,0	5546,6	50,4	189,2	2778,8
<b>Всего</b>	<b>21,3</b>	<b>79,6</b>	<b>846,5</b>	<b>346,4</b>	<b>785,2</b>	<b>5546,6</b>	<b>13,7</b>	<b>62,5</b>	<b>2778,8</b>

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

- Deco Residence: апартамент площадью 24 кв. м за 13,7 млн руб.;
- Verdi: апартамент площадью 37,8 кв. м за 18,9 млн руб.;
- «Glorax Premium Белорусская» (САО): апартамент площадью 31,4 кв. м. за 21,5 млн руб.

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

- Tate (СВАО): квартира площадью 29,6 кв. м. за 13,9 млн руб.;
- Mod (СВАО): квартира площадью 27,8 кв. м. за 14,1 млн руб.;
- JOIS (СЗАО): квартира площадью 22,6 кв. м. за 15,7 млн руб.

По итогам 2024 года на рынке новостроек премиум-класса было зарегистрировано 6 242 сделки ДДУ, что на 33% больше, чем в 2023 году. Минимальный спрос в 2024 году отмечен в I кв. (1 355 ДДУ за квартал). В IV квартале спрос вырос на 20,6% к предыдущему кварталу и составил 1742 ДДУ, что сопоставимо с IV кварталом 2023 года.

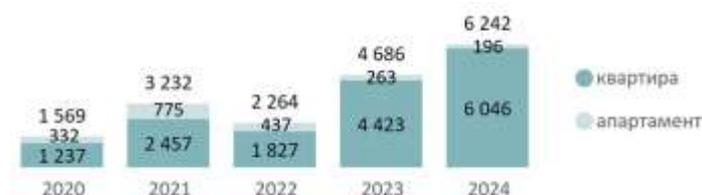
### Количество сделок по ДДУ на первичном рынке премиум-класса по месяцам



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



### Количество сделок по ДДУ на первичном рынке премиум-класса по годам



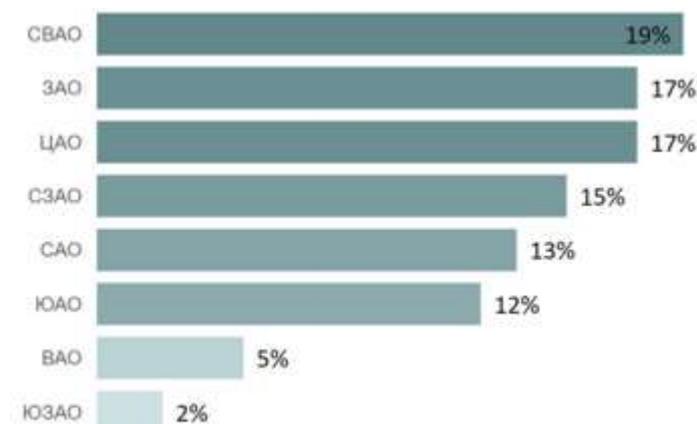
Доля сделок с ипотекой в IV квартале 2024 года снизилась до 19% (-11 п.п. за квартал, -32 п.п. за год).

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



В 2024 году максимальное число сделок было зарегистрировано в СВАО. Здесь по количеству сделок в 2024 году лидируют Mod (350 ДДУ), PRIDE (265 ДДУ) и Tate (249 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	32 950 000	659 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310430908/">https://www.cian.ru/sale/flat/310430908/</a>	(495) 147-45-29
2	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	51,30	38 000 000	740 741	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/313483422/">https://www.cian.ru/sale/flat/313483422/</a>	(495) 147-45-29
3	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,80	36 931 600	727 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627360/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627360/</a>	(495) 147-45-29
4	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	41,00	32 500 000	792 683	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/313648720/">https://www.cian.ru/sale/flat/313648720/</a>	917 532-11-75
5	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,60	40 884 800	808 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310430913/">https://www.cian.ru/sale/flat/310430913/</a>	(495) 147-45-29
6	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	51,00	41 463 000	813 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305678035/">https://www.cian.ru/sale/flat/305678035/</a>	(495) 147-45-29
7	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,90	39 956 500	785 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627415/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627415/</a>	(495) 147-45-29
8	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,9	42 908 700	843 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627424/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627424/</a>	(495) 147-45-29
	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	51,20	44 288 000	865 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627385/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627385/</a>	(495) 147-45-29
	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	48,00	42 528 000	886 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627428/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627428/</a>	(495) 147-45-29
9	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	109,60	88 502 000	807 500	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627388/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627388/</a>	(495) 147-29-89
10	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,10	62 206 500	565 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627335/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627335/</a>	(495) 147-29-89
11	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,40	66 129 600	599 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627341/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627341/</a>	(495) 147-29-89
12	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	111,50	81 000 000	726 457	Сдан	Премиум	<a href="https://domclick.ru/card/sale_flat_2064288200">https://domclick.ru/card/sale_flat_2064288200</a>	(977) 084-34-51
13	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,20	83 752 000	760 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309585351/">https://www.cian.ru/sale/flat/309585351/</a>	(499) 956-71-92
14	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	101,50	61 712 000	608 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627352/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627352/</a>	(499) 956-71-92

№ п/п	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление	Телефоны
15	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	112,60	84 500 000	750 444	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/312656737/">https://www.cian.ru/sale/flat/312656737/</a>	966 048-07-81
16	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	110,10	74 317 500	675 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627368/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627368/</a>	(495) 147-29-89
17	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,40	79 708 800	722 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627372/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627372/</a>	(495) 147-29-89
	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	85,10	69 526 700	817 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627371/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627371/</a>	(495) 147-29-89
18	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,10	92 507 100	651 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627366/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627366/</a>	(495) 147-45-29
19	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	137,00	119 592 000	872 934	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/313652619/">https://www.cian.ru/sale/flat/313652619/</a>	(495) 147-45-29
20	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,20	93 852 000	660 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627377/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627377/</a>	(495) 147-45-29
21	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	142,90	115 391 750	807 500	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627407/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627407/</a>	(495) 147-45-29
22	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,20	122 670 000	862 658	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/313652623/">https://www.cian.ru/sale/flat/313652623/</a>	(495) 147-45-29
23	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,20	112 195 800	789 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627361/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627361/</a>	(495) 147-45-29
24	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,80	135 000 000	945 378	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627403/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627403/</a>	(495) 147-45-29
25	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	165,40	142 244 000	860 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627431/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627431/</a>	(495) 147-45-29
26	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,20	124 282 800	874 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627393/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627393/</a>	(495) 147-45-29
	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	141,80	135 000 000	952 045	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627416/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627416/</a>	(495) 147-45-29

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.	565 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	952 045
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	774 145

Источник: расчет Оценщика

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

Основные ценообразующие факторы для жилой недвижимости повышенной комфортности<sup>17</sup>, 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	Титульный 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 - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.

Таблица 490. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Старый фонд	5,9%	3,2%	8,6%
2. Массовое жилье советской постройки	5,8%	3,3%	8,3%
3. Массовое современное жилье	4,2%	2,1%	6,4%
4. Жилье повышенной комфортности	4,3%	1,9%	6,8%

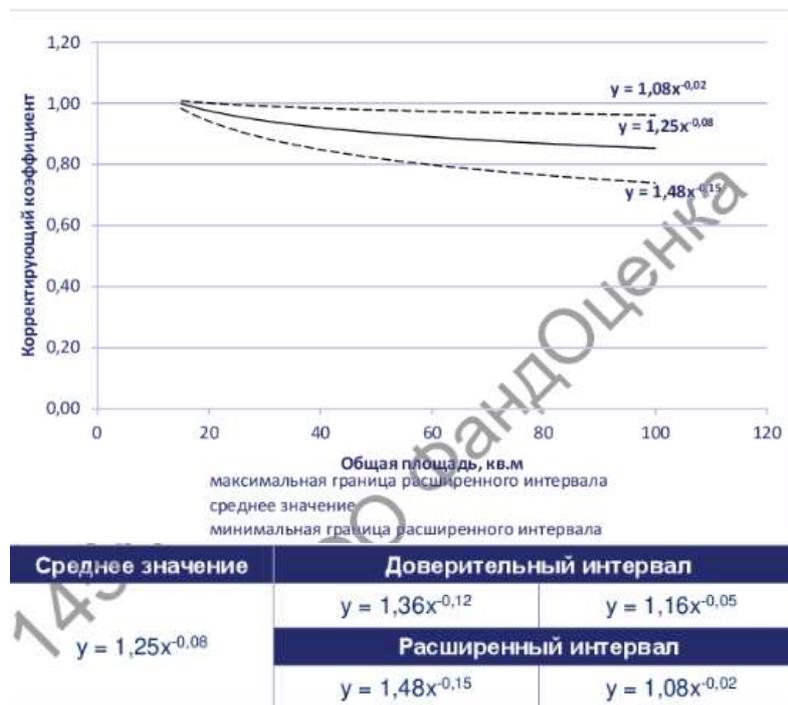
### Площадь объекта

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 - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.

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

## Зависимость цены от площади



### Отделка квартиры

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.

Корректировка на ремонт имеет следующие значения

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	3 400	3 500	6 900
Эконом	4 600	8 000	12 600
Стандарт	8 000	10 000	18 000
Премиум	12 700	13 000	25 700

### Стадия строительства (передаваемые права)

Корректировка по данному фактору определялась на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		дом, введенный в эксплуатацию	дом на стадии строительства	дом на этапе котлована
объект оценки	дом, введенный в эксплуатацию	1,00	1,22	1,38
	дом на стадии строительства	0,82	1,00	1,13
	дом на этапе котлована	0,73	0,88	1,00

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

В 2024 году рынок недвижимости впервые столкнулся с длительным повышением ключевой ставки, которое началось в июле 2023 года. В этом месяце ставка была увеличена с 7,5% до 8,5%, и затем продолжила расти. К декабрю 2023 года ключевая ставка Центрального банка достигла 16%. В

результате стремительного повышения ставки и осеннего ажиотажа, в январе-феврале 2024 года объем сделок в Москве сократился вдвое по сравнению с декабрем 2023 года.

Наиболее активными месяцами по количеству сделок в Москве стали май и июнь 2024 года. Это связано с ростом спроса на фоне ожидания окончания действия программы ипотеки с государственной поддержкой, которая завершалась 1 июля 2024 года. Кроме того, ограниченное предложение квартир небольшого метража, вызванное введенным в мае запретом на строительство жилья площадью менее 28 квадратных метров, способствовало увеличению покупательской активности.

После ажиотажа в июне, в июле наблюдался значительный спад покупательской активности в Москве, составивший 61% по сравнению с предыдущим месяцем. Июль стал первым месяцем, когда квартиры в новостройках нельзя было приобрести по сниженным ставкам в рамках программы с государственной поддержкой. В результате спрос снизился до минимального уровня за весь 2024 год, составив всего 4 335 договоров долевого участия (ДДУ) в Москве.

Уже в марте 2024 года уровень спроса в «старой» Москве вырос относительно февраля на 50% и продолжил положительную динамику. Это объясняется тем, что начали раскрываться краткосрочные депозиты (на 6 месяцев), оформленные в период роста ключевой ставки, причем происходило это на фоне ожиданий отмены ипотеки с господдержкой и возможных ограничений действия льготных программ с 1 июля 2024 года.

Помимо отмены основной льготной программы, в последующие месяцы 2024 года продолжалось повышение ключевой ставки: в августе она возросла до 18%, а к концу октября достигла 21%. Однако рост ключевой ставки до 21% не оказал значительного влияния на спрос, поскольку она уже стала заградительной для получения рыночной ипотеки.

В то же время, девелоперы столкнулись с трудностями из-за увеличения ставок по кредитам на проектное финансирование и сокращения притока денежных средств на эскроучета в условиях существенного сокращения спроса. В ответ на сложившуюся ситуацию компании начали вводить дополнительные стимулирующие меры в виде скидочных программ и разрабатывать новые схемы длительных рассрочек.

Во втором полугодии 2024 года в сегментах, зависящих от ипотеки, наблюдалась тенденция к снижению цен: в массовом сегменте цены сократились на 6%, в бизнес-классе — на 2%, а в Новой Москве цены остались на уровне стагнации.

Снижение цен на жилье, увеличение накоплений по депозитам и сезонный фактор способствовали постепенному восстановлению спроса во втором полугодии. В декабре спрос в Москве оказался в два раза выше, чем в июле. Однако доля сделок с привлечением ипотечного кредитования продолжала сокращаться: если во II квартале она составляла 78%, то к концу III квартала снизилась до 58%, а по итогам IV квартала достигла 47%.

В ближайшее время не ожидается роста доли ипотеки в структуре сделок. С 1 января 2025 года вступил в силу новый ипотечный стандарт, ограничивающий возможности застройщиков и банков предлагать альтернативные ипотечные программы, данный механизм находится в стадии становления, а с 1 июля 2025 года кредитным организациям будет запрещено снижать ставки за вознаграждение. В условиях сложной ситуации с ипотечным кредитованием основными инструментами для поддержания продаж в 2025 году останутся семейная ипотека, скидочные программы и системы длительных рассрочек.

Сейчас наблюдается низкий темп выхода новых проектов на рынок. Застройщики переносят старты новых проектов на более поздние периоды из-за неблагоприятной экономической ситуации и отмены государственной поддержки отрасли в кредитовании.

Также в течение 2025 года будет формироваться отложенный спрос на покупку жилья из-за высоких ставок рыночной ипотеки и сохранения денег на вкладах. В первом полугодии 2025 года ожидается снижение спроса на 15-20% относительно аналогичного периода прошлого года. Кроме того, с сокращением темпов вывода на рынок новых проектов объем качественного и ликвидного предложения на рынке для покупателя может сократиться.

Во многом поведение рынка и устойчивость девелоперов в 2025 году будет зависеть от того, какие инструменты для поддержания спроса они будут использовать. Наибольшая стабильность спроса в течение года будет наблюдаться в высокобюджетном сегменте, который в меньшей степени зависит от программ ипотечного кредитования. Значимое оживление темпов продаж в массовом сегменте можно ожидать ближе к концу 2025 года.

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.	565 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	952 045
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	774 145

**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 предложений<sup>18</sup> 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				
Существующие ограничения права	Не учувствуют				
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

<sup>18</sup> 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			
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	41,00	51,00	50,90
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		36 931 600	32 500 000	41 463 000	39 956 500
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627360/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627360/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/313648720/">https://www.cian.ru/sale/flat/313648720/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305678035/">https://www.cian.ru/sale/flat/305678035/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627415/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627415/</a>
Контактная информация		(495) 147-45-29	917 532-11-75	(495) 147-45-29	(495) 147-45-29
Стоимость за 1 кв.м., руб.		727 000	792 683	813 000	785 000

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	8	10	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	111,50	110,20	110,40	85,10
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		81 000 000	83 752 000	79 708 800	69 526 700
Источник информации		<a href="https://domclick.ru/card/sale_flat_2064288200">https://domclick.ru/card/sale_flat_2064288200</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309585351/">https://www.cian.ru/sale/flat/309585351/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627372/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627372/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627371/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627371/</a>
Контактная информация		(977) 084-34-51	(499) 956-71-92	(495) 147-29-89	(495) 147-29-89
Стоимость за 1 кв.м., руб.		726 457	760 000	722 000	817 000

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			
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	8	10	13	12
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	135,9 136,3 135,8	142,10	142,20	142,90	142,20
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		92 507 100	93 852 000	115 391 750	124 282 800
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627366/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627366/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627377/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627377/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627407/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627407/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/305627393/">https://www.cian.ru/sale/flat/305627393/</a>
Контактная информация		(495) 147-45-29	(495) 147-45-29	(495) 147-45-29	(495) 147-45-29
Стоимость за 1 кв.м., руб.		651 000	660 000	807 500	874 000

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.	-	36 931 600	32 500 000	41 463 000	39 956 500
Площадь объекта	кв.м	49,5 49,9	50,80	41,00	51,00	50,90
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	727 000	792 683	813 000	785 000
Передаваемые права		Право собственности				
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	727 000	792 683	813 000	785 000
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	-	727 000	792 683	813 000	785 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	727 000	792 683	813 000	785 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,30%	-4,30%	-4,30%	-4,30%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	695 739	758 598	778 041	751 245

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение		Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	695 739	758 598	778 041	751 245
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки			
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	695 739	758 598	778 041	751 245
Место нахождения		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38			
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			695 739	758 598	778 041	751 245
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	-	695 739	758 598	778 041	751 245
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	695 739	758 598	778 041	751 245
Общая площадь		49,5 49,9	50,80	41,00	51,00	50,90
Корректировка на общую площадь	%	-	0%	-1%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	695 739	751 012	778 041	751 245
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	-	695 739	751 012	778 041	751 245
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	-	695 739	751 012	778 041	751 245
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	695 739	751 012	778 041	751 245
Среднее арифметическое значение ряда данных		744 009				
Выборочная дисперсия		1 196 523 876				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		34 591				
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	0,02	0,00	0,00
1/(Sn+1)			100,0%	98,0%	100,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,25	0,25	0,25	0,25
Вклад аналога	руб./кв.м	-	173 935	185 857	194 510	187 811

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	744 009				

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.	-	81 000 000	83 752 000	79 708 800	69 526 700
Площадь объекта	кв.м	111,4 111,1 111,5	111,50	110,20	110,40	85,10
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	726 457	760 000	722 000	817 000
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	-	726 457	760 000	722 000	817 000
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	-	726 457	760 000	722 000	817 000
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	-	726 457	760 000	722 000	817 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,30%	-4,30%	-4,30%	-4,30%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	695 219	727 320	690 954	781 869
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	-	695 219	727 320	690 954	781 869
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	-	695 219	727 320	690 954	781 869
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			695 219	727 320	690 954	781 869
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	-	695 219	727 320	690 954	781 869
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	-	695 219	727 320	690 954	781 869
Общая площадь		111,4 111,1 111,5	111,50	110,20	110,40	85,10

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0%	-2,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	695 219	727 320	690 954	766 232
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	-	695 219	727 320	690 954	766 232
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	-	695 219	727 320	690 954	766 232
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	-	695 219	727 320	690 954	766 232
Среднее арифметическое значение ряда данных		719 931				
Выборочная дисперсия		1 216 243 132				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		34 875				
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	0,02
1/(Sn+1)			100,0%	100,0%	100,0%	98,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,25	0,25	0,25	0,25
Вклад аналога	руб./кв.м	-	173 805	181 830	172 739	191 558
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	719 932				

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.	-	92 507 100	93 852 000	115 391 750	124 282 800
Площадь объекта	кв.м	135,9 136,3 135,8	142,10	142,20	142,90	142,20
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	651 000	660 000	807 500	874 000
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	-	651 000	660 000	807 500	874 000
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	-	651 000	660 000	807 500	874 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	651 000	660 000	807 500	874 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,30%	-4,30%	-4,30%	-4,30%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	623 007	631 620	772 778	836 418
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	623 007	631 620	772 778	836 418
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки			
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	623 007	631 620	772 778	836 418
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			623 007	631 620	772 778	836 418
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком				
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	623 007	631 620	772 778	836 418
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	623 007	631 620	772 778	836 418
Общая площадь		135,9 136,3 135,8	142,10	142,20	142,90	142,20
Корректировка на общую площадь	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	623 007	631 620	772 778	836 418
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	-	623 007	631 620	772 778	836 418
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	-	623 007	631 620	772 778	836 418
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	623 007	631 620	772 778	836 418
Среднее арифметическое значение ряда данных		715 956				
Выборочная дисперсия		11 163 970 208				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		105 660				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к среднему ряду. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		15%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,00	0,00	0,00

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1/(Sn+1)			100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Вклад аналога	руб./кв.м	-	155 752	157 905	193 195	209 105
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	715 957				

Источник: составлено Оценщиком

### Комментарии к Таблице:

#### Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.

Таблица 490. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.

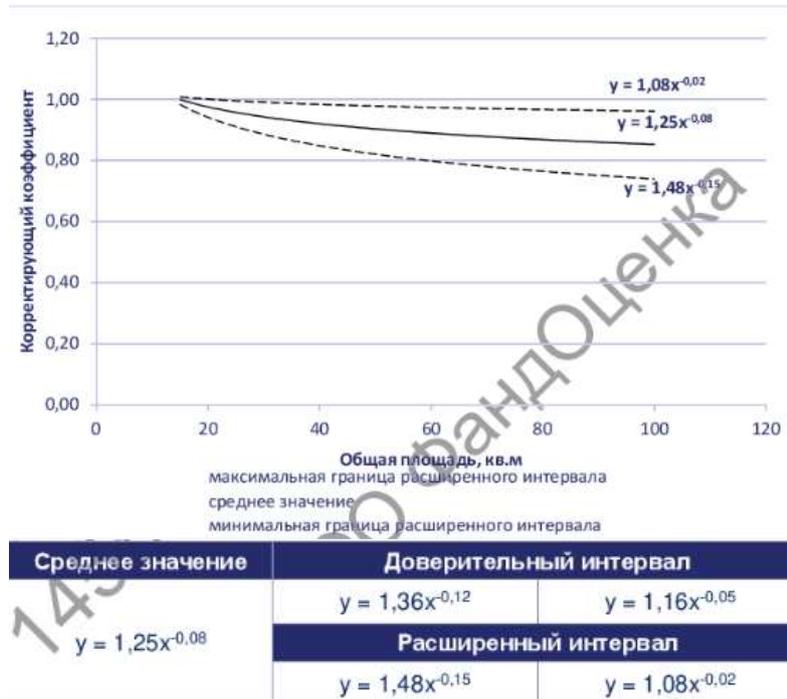
Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Старый фонд	5,9%	3,2%	8,6%
2. Массовое жилье советской постройки	5,8%	3,3%	8,3%
3. Массовое современное жилье	4,2%	2,1%	6,4%
4. Жилье повышенной комфортности	4,3%	1,9%	6,8%

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона -4,3%.

#### Площадь объекта

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.

#### Зависимость цены от площади



**Таблица 9.2-7 Расчёт корректировки на площадь для объекта площадью 49, 5 кв.м. и 49,9 кв.м.**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	49,5 49,9	50,8	41,0	51,0	50,9
Коэффициент площади	0,922	0,920	0,936	0,920	0,920
Величина корректировки, %	-	0%	-1%	0%	0%

Источник: Рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.2-8 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	0,857	0,857	0,858	0,858	0,876
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%	-2%

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	V1.114	111,55	Пред чистовая отделка	719 932	0	719 932	80 200 425	80 200 000
Помещение № 2	V1.115	135,42	Пред чистовая отделка	715 957	0	715 957	97 298 556	97 299 000
Помещение № 3	V1.124	111,55	Пред чистовая отделка	719 932	0	719 932	79 984 445	79 984 000
Помещение № 4	V1.125	135,43	Пред чистовая отделка	715 957	0	715 957	97 584 939	97 585 000
Помещение № 5	V1.134	111,55	Пред чистовая отделка	719 932	0	719 932	80 200 425	80 200 000
Помещение № 6	V1.135	135,42	Пред чистовая отделка	715 957	0	715 957	97 226 961	97 227 000
Помещение № 7	V1.144	111,55	Пред чистовая отделка	719 932	0	719 932	80 272 418	80 272 000
Помещение № 8	V1.145	135,43	Пред чистовая отделка	715 957	0	715 957	97 584 939	97 585 000
Помещение № 9	V2.143	49,45	Пред чистовая отделка	744 009	0	744 009	37 126 049	37 126 000
Помещение № 10	V1.154	111,55	Пред чистовая отделка	719 932	0	719 932	80 200 425	80 200 000
Помещение № 11	A529	49,67	Чистовая отделка	744 009	16 000	762 009	37 719 446	37 719 000
<b>Итого</b>								<b>865 397 000</b>

**Комментарии к Таблице:**

Объекты аналоги передаются в предчистовой отделке. Помещение №11, А529, площадью 49,67 кв.м. передается в чистовой отделке. Корректировка применялась согласно данной таблицы для отделки стандарт.

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	3 400	3 500	6 900
Эконом	4 600	8 000	12 600
Стандарт	8 000	10 000	18 000
Премиум	12 700	13 000	25 700

## 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	865 397 000	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:

**865 397 000 (Восемьсот шестьдесят пять миллионов триста девяносто семь тысяч) рублей, не облагается НДС.**

В том числе:

№ Помещения п/п	Условный номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	V1.114	Квартира	111,4	80 200 000
Помещение № 2	V1.115	Квартира	135,9	97 299 000
Помещение № 3	V1.124	Квартира	111,1	79 984 000
Помещение № 4	V1.125	Квартира	136,3	97 585 000
Помещение № 5	V1.134	Квартира	111,4	80 200 000
Помещение № 6	V1.135	Квартира	135,8	97 227 000
Помещение № 7	V1.144	Квартира	111,5	80 272 000
Помещение № 8	V1.145	Квартира	136,3	97 585 000
Помещение № 9	V2.143	Квартира	49,9	37 126 000
Помещение № 10	V1.154	Квартира	111,4	80 200 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	37 719 000
<b>Итого</b>				<b>865 397 000</b>

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.<sup>19</sup> 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:

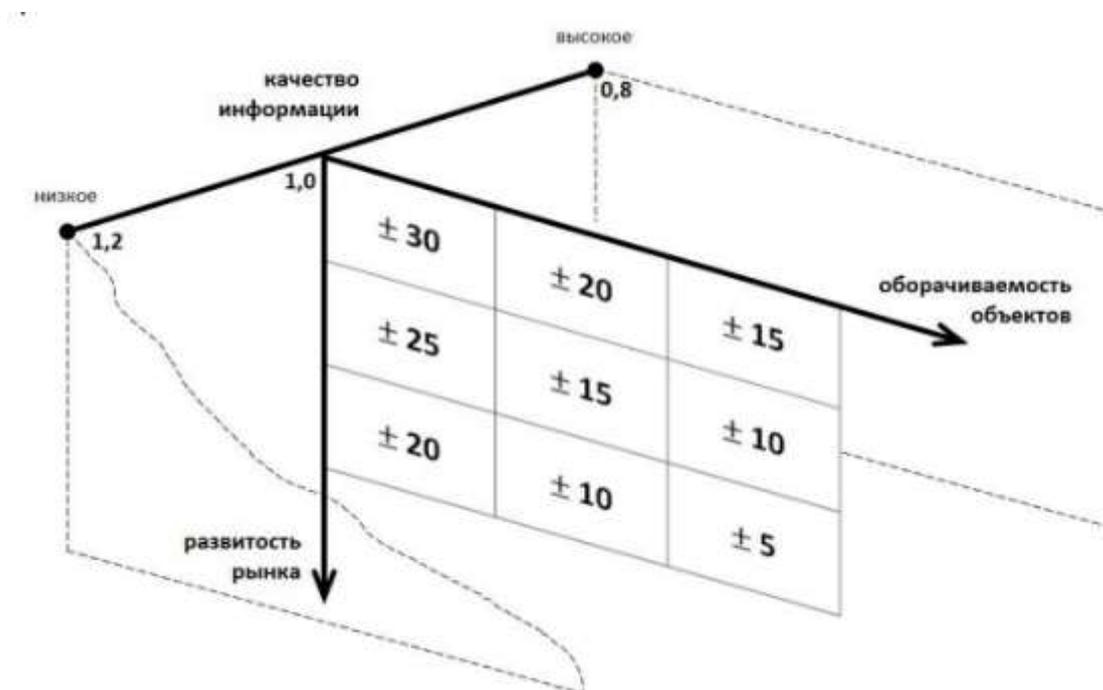
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – 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%.

<sup>19</sup> [https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-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	70 576 000	80 200 000	89 824 000
Помещение № 2	B1.115	135,42	85 623 120	97 299 000	108 974 880
Помещение № 3	B1.124	111,55	70 385 920	79 984 000	89 582 080
Помещение № 4	B1.125	135,43	85 874 800	97 585 000	109 295 200
Помещение № 5	B1.134	111,55	70 576 000	80 200 000	89 824 000
Помещение № 6	B1.135	135,42	85 559 760	97 227 000	108 894 240
Помещение № 7	B1.144	111,55	70 639 360	80 272 000	89 904 640
Помещение № 8	B1.145	135,43	85 874 800	97 585 000	109 295 200
Помещение № 9	B2.143	49,45	32 670 880	37 126 000	41 581 120
Помещение № 10	B1.154	111,55	70 576 000	80 200 000	89 824 000
Помещение № 11	A529	49,67	33 192 720	37 719 000	42 245 280
<b>Итого</b>			<b>761 549 360</b>	<b>865 397 000</b>	<b>969 244 640</b>

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

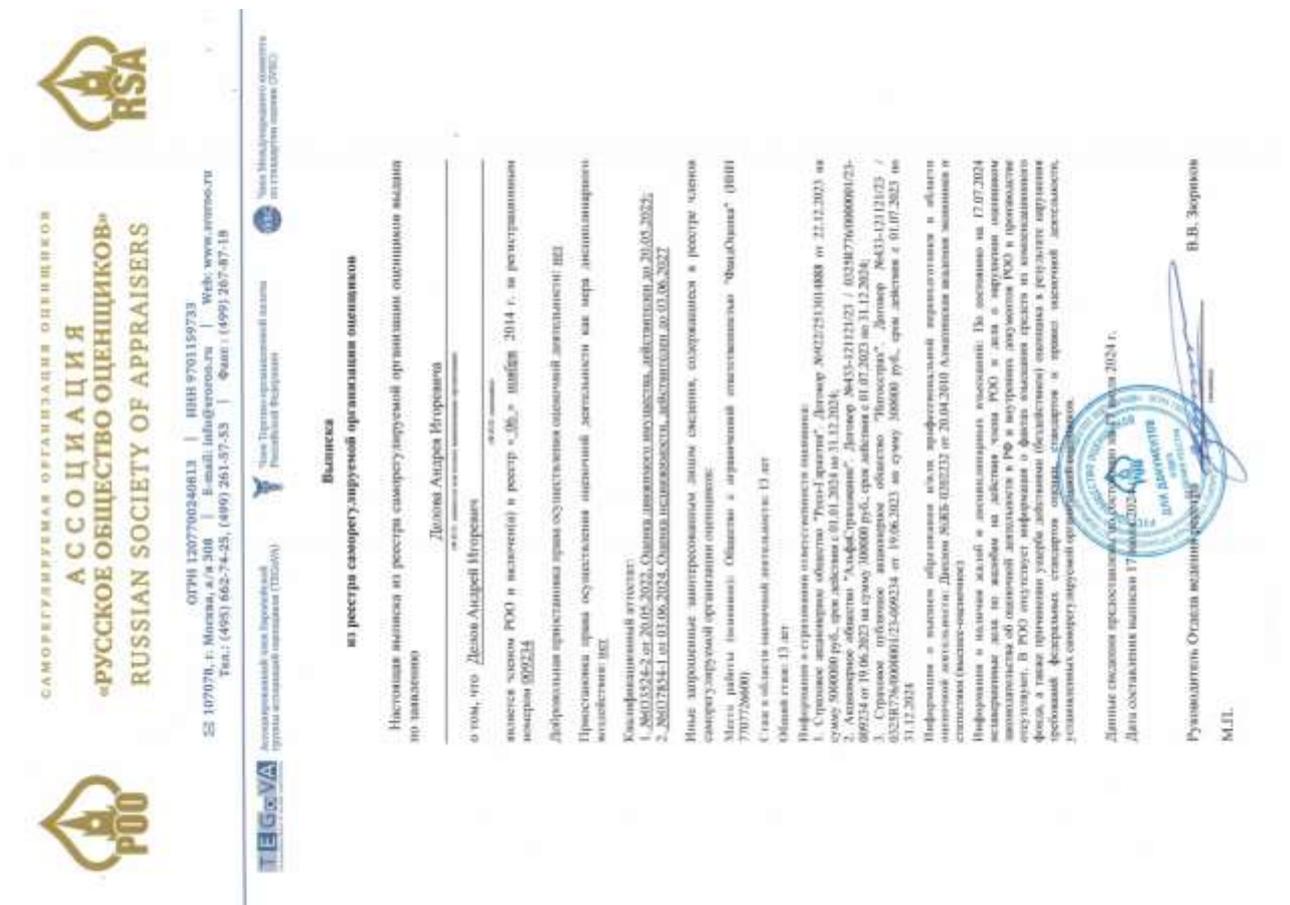
## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

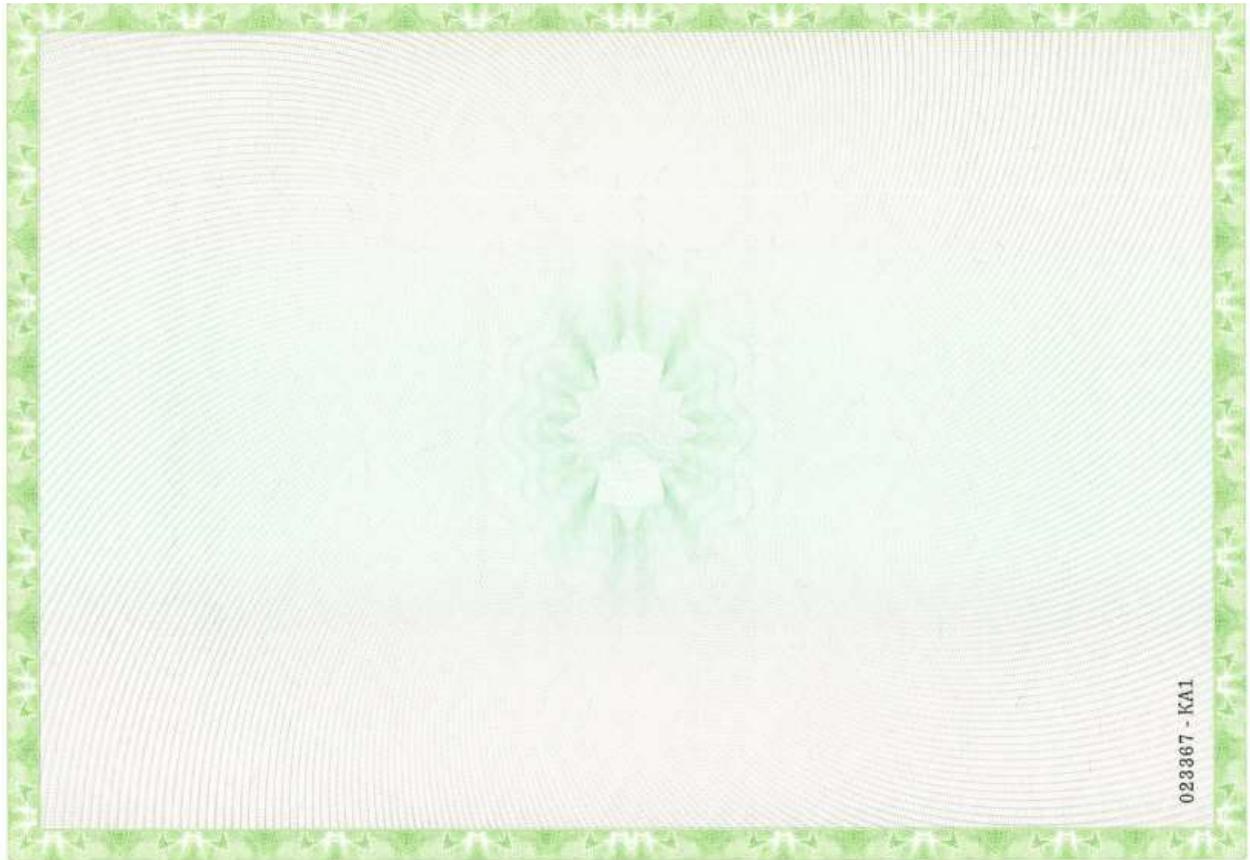
1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден 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 - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.
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









## 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 м<sup>2</sup> в ЖК «Lunar (Лунар)»**

Минус ЮМЭЛ (р-н Ленинский, Ленинский пр-кт, ЮМЭЛ) На карте

Ленинский пр-спект 8 (11 мин) Ленинский пр-спект 8 (11 мин) Улицы: Ленинский пр-спект 8 (11 мин) Ленинский пр-спект 8 (11 мин) Ленинский пр-спект 8 (11 мин)

Заказчиком: доступность 5.8 из 10 Подробнее

Сделка: Сделка

**36 931 600 Р**

Цена за метр: 727 000 руб./м<sup>2</sup>

Плоская сделка: договор участия (314-05)

Ипотека: ипотека

+7 (495) 347-45-29

Помощь только для личных сообщений на сайте

Если расчеты остались неясны, свяжитесь со мной

Запрос звонка

Свяжитесь с застройщиком, если вы готовы

**ИПТОН**

Исполнитель: **Hutton Development**

4.4 (22 отзыва)

На объекте: 2024

Срок сдачи: 1

Срок в 1 МК: 4 дома в 1 МК

4 дома в 1 МК

13 309 м<sup>2</sup> Площадь в соответствии с ДДУ

213 квартир: Ипотека и рассрочка доступны

0 лет 30 дней: Срок

0 объектов: Объекты в разработке

Квартира с рассрочкой 0%

Общая площадь: 50,8 м<sup>2</sup>

Площадь квартиры: 36,7 м<sup>2</sup>

Площадь кухни: 5 м<sup>2</sup>

Воттаграм (11) Описание История Разговоры Контакты/поддержка Поиск объявлений

— застройщик: ИПТОН/Специализированная застройка

Привлекательный жилой комплекс в Бадальском районе включает в себя 221 квартиру, а также ванн, где вы можете наслаждаться отдыхом или прогулками в районе моменты, не выходя за пределы дома. Мощная инфраструктура комплекса обеспечивает жильцам высокий уровень сервиса и удобной доступности. Близость парковой зоны позволяет жильцам совмещать отдых, наслаждаясь благоприятными условиями.

Выданный квартира расположена в Модуле А.

Квартира на 17-м этаже с отличной обзором для тех, кто хочет наслаждаться панорамными видами на город и окрестности. Жилая зона выполнена из качественных материалов и отделки. Планировочные решения разработаны для комфортной жизни.

Из каждой квартиры открывается живописный панорамный вид, а удобный расположение вблизи в крупных торговых центрах обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

За новизной строительства гарантирован комплексный подход: Боро Сиверки. Для владельцев и их гостей гарантирован качественный сервис.

Свяжитесь с нами

**О квартире** **О доме** **Планировка на дом**

Тип жилья	Новостройка	Полностью сданный	2-е поколение, 2-е поколение
Общая площадь	50,8 м <sup>2</sup>	36,7 м <sup>2</sup>	36,7 м <sup>2</sup>
Площадь кухни	5 м <sup>2</sup>	5 м <sup>2</sup>	5 м <sup>2</sup>
Высота потолка	3,25 м	3,25 м	3,25 м
Состояние	Строительный	Строительный	Строительный
Отделка	Подготовлена	Подготовлена	Подготовлена

**4.2 (16 отзывов)**

Продается 1-комн. квартира, 50,8 м<sup>2</sup>, 17-й этаж

**36 931 600 Р**

Цена за метр: 727 000 руб./м<sup>2</sup>

Плоская сделка: договор участия (314-05)

Ипотека: ипотека

+7 (495) 347-45-29

Помощь только для личных сообщений на сайте

Если расчеты остались неясны, свяжитесь со мной

Запрос звонка

Свяжитесь с застройщиком, если вы готовы

**ИПТОН**

Исполнитель: **Hutton Development**

4.4 (22 отзыва)

На объекте: 2024

Срок сдачи: 1

Срок в 1 МК: 4 дома в 1 МК

4 дома в 1 МК

13 309 м<sup>2</sup> Площадь в соответствии с ДДУ

213 квартир: Ипотека и рассрочка доступны

0 лет 30 дней: Срок

0 объектов: Объекты в разработке



## Объект аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 51 м<sup>2</sup> в ЖК «Лунар (Лунар)»**

Метро ЮАО, р-н Глицинский, Ленинский просп., ЮАО | 15 мин  
 Ленинский проспект | 14 мин | Ленинский проспект | 14 мин | Улицы ЮАО | 1 мин  
 Панорамная доступность 4,8 из 5 | Подробнее

Связаться

**41 463 000 Р**

Цена за м<sup>2</sup>: 813 000 р/м<sup>2</sup>  
 Площадь участка: 214 кв.м  
 Инфра: в наличии

+7 (495) 347-45-29  
 Нажмите кнопку для звонка, сообщения или добавления в избранное  
 Если хотите оставить заявку, нажмите кнопку

Связаться

Связаться с застройщиком, если не нашли

**ИНТЕР**  
 застройщик  
**Интон Development**  
 4.4 из 5 (12 отзывов)

Год сдачи:	2016	Материал стен:	5
Этажность:	1 этаж в ЖК	Срок:	6 домов в ЖК

11 300 м<sup>2</sup>  
 Площадь участка: 2017 кв.м

211 комнат  
 План в государственном реестре

В том 30 сейфовых ячеек  
 Входит в состав комплекса

Квартира с видом на МГУ

Оформление: 55 м<sup>2</sup> | Планировка: 30 м<sup>2</sup> | Площадь пола: 5 м<sup>2</sup>

Связаться

Кварт. 11 эт 117 | Этаж: 2016 | Статус: Сдан

Описание: Подрахована

Новый дом в Глицинском районе

Квартира с 1ой ступенной эвакой площадью 51 кв. метров с отдельной белой бока на 23 этаже комплекса квартир класса LUNAR.

- Приставные окна гостиной
- 1 спальня с собственными подоконниками и встроенными шкафами
- Панорамный балкон
- Высота потолка 2,7 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

Премьерский жилой комплекс в Глицинском районе включает в себя 321 квартиру, апартаменты, где вы можете наслаждаться образом или отдохнуть в рабочие моменты, не выходя за пределы дома. Развитая инфраструктура комплекса обеспечивает жильцам высокий уровень сервиса и высочайшую доступность. Близость парковой зоны позволяет ежедневно совершать прогулки, наслаждаясь благоустроенными рекреационными зонами.

Будущие жители расположатся в Модуле А.

Квартира на 17 этаже с отдельной белой бока для тех, кто хочет наслаждаться панорамным видом с одной стороны. Фонд здания выделен из состава государственного жилищного фонда. Планировочные решения разработаны для комфортной жизни.

Из квартир комплекса открывается живописный панорамный вид, а удобные расположения балконов и лоджий на территории парка обеспечивают высокую надежность и транспортную доступность. Парный этаж здания отделан под мрамор и реп-панель.

За комфортную жизнь гарантируется качественная отделка LUNAR отечественной фирмой Сибирь. Для удобства и безопасности предусмотрена дополнительная охранная охрана.

Связаться

**41 463 000 Р**

+7 (495) 347-45-29  
 Нажмите кнопку для звонка, сообщения или добавления в избранное  
 Если хотите оставить заявку, нажмите кнопку

Связаться

Связаться с застройщиком, если не нашли

**ИНТЕР**  
 застройщик  
**Интон Development**  
 4.4 из 5 (12 отзывов)

Год сдачи:	2016	Срок:	6 домов в ЖК
Этажность:	1 этаж в ЖК		

11 300 м<sup>2</sup>  
 Площадь участка: 2017 кв.м

211 комнат  
 План в государственном реестре

В том 30 сейфовых ячеек  
 Входит в состав комплекса

О квартире | О доме | Подробнее о доме

Связаться

## Объект аналог №4

**Продается 1-комн. квартира, 50,9 м<sup>2</sup> в ЖК «Лунар (Лунар)»**

Новая ЖК! рп.Барабинский Ленинский просп. (38м) 14 ед.зд.

14-метровый простор 14 м<sup>2</sup> | 14-метровый простор 14 м<sup>2</sup> | Уютная ванная 4 м<sup>2</sup>

Преимуществом является близость к метро | Подробнее

39 956 500 Р

Цена за метр: 785 000 Р/м<sup>2</sup>  
 Размер сделки: договор участия (214-ФЗ)  
 Ипотека: возможна

+7 495 147-45-29

Получить только для вас: сообщение не придет  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, если не нашли

ИНТЭРА  
 застройщик  
**Интэра Development**  
 4.4 (22 отзыва)

По плану: 1 спальня  
 2018  
 Площадь пола: 50,9 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 4 этаж из 14

11 309 м<sup>2</sup>  
 Площадь в доме на этаже: 3237 кв.м

211 дней  
 Срок до государственной регистрации

В топ-30 рейтинга Циан  
 0 отзывов застройщика

Квартира с видом на МГУ

Фотографии (12) | Описание | Видео | Бюджетные варианты | Контакты застройщика | Галерея объявлений

1 комн. квартира, 50,9 м<sup>2</sup>

Центральная система кондиционирования и вентиляции

Премьерский жилой комплекс в Патристском районе расположит в себе 323 квартиры, каждая из них, как вы можете убедиться, оборудована в рабочем состоянии, не выходя за пределы дома. Максимальная инфраструктура комплекса обеспечивает жильцов высоким уровнем сервиса и качественной доступности. Близость к метро позволяет максимально комфортно перемещаться, наслаждаясь удобными маршрутами.

Выборная квартира расположена в Модуле А.

Модуль из 175 квартир с отдельной входом для тех, кто хочет наслаждаться всеми преимуществами мод-двой оброчной. Везде, где это возможно, все сделано из качественных материалов и стекла. Первоклассные решения разработаны для Бизнес-класса.

Из квартиры можно открывать панорамный вид на район, в удобном расположении спальни и ванной настраиваемый шкаф обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания охраняется под камерами и видеонаблюдением.

За концепцию благоустройства территории комплекса ИНТЭРА отвечает бюро Сиварис. Для жителей и их гостей гарантированы дружелюбная поддержка персонала.

Свяжитесь с нами

**О квартире**

Площадь	Настройка	Полное состояние	2 гардеробная, 2 туалета
Площадь полезная	50,9 м <sup>2</sup>	Тип дома	Многоэтажно-корпусный
Жилая площадь	26,7 м <sup>2</sup>	Панорамный	Подземный
Высота потолков	3,23 м		
Средняя	Современный		
Отделка	Предчистовая		

**О доме**

**Подземный паркинг**

Отделка клети

39 956 500 Р

+7 495 147-45-29

Получить только для вас: сообщение не придет  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Свяжитесь с застройщиком, если не нашли

ИНТЭРА  
 застройщик  
**Интэра Development**  
 4.4 (22 отзыва)

Проектирование: 1 дом из 1400  
 Этаж: 4 этаж из 14

11 309 м<sup>2</sup>  
 Площадь в доме на этаже: 3237 кв.м

211 дней  
 Срок до государственной регистрации

В топ-30 рейтинга Циан  
 0 отзывов застройщика

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

Москва Ленинский пр-кт, 38 ЖК «Лунар»

**81 000 000 Р**  
130 437 руб/м²

Ангелина Анищенко  
СКОЛКОВО-НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 800 200-00-76

Рассчитать ипотеку

ЖК "Лунар (Лунар)"  
Москва, Ленинский проспект, 38  
Ленинский проспект 111,5 кв.м. 8  
Площадь: 111,5 кв.м. 8

Этажи: 3  
Площадь: 111,5 м²  
Ванн: 2  
Кухня: 11,5 м²  
Площадь: 8 м²  
Пол: паркет  
Теплый пол: есть

На изображении файлы cookie. Подробнее

Принять

Москва Ленинский пр-кт, 38 ЖК «Лунар»

**81 000 000 Р**  
130 437 руб/м²

Ангелина Анищенко  
СКОЛКОВО-НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 800 200-00-76

Рассчитать ипотеку

**Описание**  
№: 540043  
Высшая квартира с 2-мя спальнями общей площадью 111,5 кв. метров в современной white box на 8 этаже бизнес-класса премиум-класса ЖК «ЛУНАР».

Непосредственный контакт с застройщиком на Ленинском проспекте погружает вас в атмосферу комфортной жизни. Продуманная до мелочей деталь интерьера и застройщика радует глаз, а наполненная инфраструктура проекта закрывает все индивидуальные потребности современного активного человека. Клубная программа позволяет отдохнуть в игровой обстановке, как взрослому, так и детям. Для жителей предусмотрена зона, где вы можете погрузиться в работу среды.

- Просторные кухни-гостиная
- 2 спальни с обустроенными гардеробными в ванитных комнатах
- Панорамные окна
- Высота потолка 3,1 м
- Центральная система кондиционирования в вентиляции

Квартал расположен в Модуле А.

Корпус на 135 квартир с отдельной white box для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Фасад здания выстроен из сплетения металлических панелей и стекла. Планировочные решения разработаны в стиле Vertical Slabs.

Из квартиры открывается великолепный панорамный вид в сторону Воробьевых гор, Ленинского и Выхода «Сити», а удобный доступ к парковке в пешей доступности всегда обеспечивает удобную мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

За безопасность благоустройства территории комплекса ЖК «ЛУНАР» отвечает Бюро «Билдэкс». Для удобства и комфорта гостей предусмотрена дружелюбная подменная парковка. Номер объекта: #100540548/0771. [Смотреть](#)

Оформлено в Едином реестре недвижимости

**Проверено в Росреестре**

Площадь: 111,5 м²  
Обременения: Есть

На изображении файлы cookie. Подробнее

Принять

## Объект аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 110,2 м<sup>2</sup> в ЖК «Lunar (Лунар)»**

Москва КЗМО, р-н Ленинский, Ленинский пр-кт, 38А1. [По карте](#)

Ленинский проспект 11 мин. Ленинский проспект 4 мин. Улицы рядом 1 мин.

Защита от мошенничества АИ. [Подробнее](#)

Сделка 2024

**83 752 000 Р**

Цена за м<sup>2</sup>: 760 000 Р/м<sup>2</sup>  
 Площадь квартиры: 110,2 м<sup>2</sup> (214 кв. м)  
 Этажность: 10/13

+7 (495) 147-45-29

Позвоните, чтобы узнать подробности о сделке  
 Если хотите оставить заявку, нажмите кнопку

[Запрос звонка](#)

Сделка с ипотекой, есть ипотека

**ИПТОН**  
 Источники: **ИПТОН Development**  
 4,4 (2) отзыва

Год сдачи: 2024  
 Этажность: 1  
 Этаж: 10/13  
 Кв. в доме: 1 кв. в доме 4 кв.

11 300 м<sup>2</sup>  
 Площадь комплекса с 2024 года

211 домов  
 Ипотека в кредитном доме

В топ-30 рейтинга Циан  
 5.0 балла рейтинг застройщика

Статус: **Сделка**

Планировка: 30 кв.

Площадь: 110,2 м<sup>2</sup>

Этаж: 10 из 13

Тип: **Квартира**

Сделка: **Продажа**

Фотопанорама | Описание | Планы | Расположение | Контактная информация | Отзывы об объекте

Центральная система кондиционирования и вентиляции

Поскольку жилой комплекс с квартирами на Ленинском проспекте получает все в стандарте комфортной жизни. Предусмотрен доменный дворик, выходы и лестничные площадки для велосипедов, инфраструктура проекта закладывает все необходимые удобства для комфортного проживания. Клубные пространства позволяют отдохнуть в компании друзей, как в холле, так и в джаме. Для жителей предусмотрены зоны, где вы можете пообщаться в рабочем режиме.

Выбранные квартиры расположены в Модуле А.

Квартира на 10-м этаже с отдельной входной дверью, это значит не слышать все изменения конфигурации своей обуви. Входная дверь выполнена из прочного металла, оснащена замком и ручкой. Планировочные решения разработаны в соответствии с требованиями.

Из квартир комплекса открывается живописный вид на город, а удобный расположенный рядом с домом магистраль города обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

За качественное благоустройство территории комплекса ИПТОН отвечает бюро «Историк». Для жителей и их гостей предусмотрено дворовое пространство с детской площадкой.

[Свернуть](#)

**О квартире** | **О доме** | [Подробнее о доме](#)

Тип жилья	Планировка	Количество комнат	2-этажный дом, 2 этажности
Общая площадь	110,2 м <sup>2</sup>	2 комнаты	Максимально высокий
Жилая площадь	55 м <sup>2</sup>	Тип дома	Подземный
Прочная площадь	323 м	Панельно	
Статус	Продается		

**Отделка квартиры**  
 Вариант отделки: **Предпочтительный**

83 752 000 Р

+7 (495) 147-45-29

Позвоните, чтобы узнать подробности о сделке  
 Если хотите оставить заявку, нажмите кнопку

[Запрос звонка](#)

Сделка с ипотекой, есть ипотека

**ИПТОН**  
 Источники: **ИПТОН Development**  
 4,4 (2) отзыва

Цена за м<sup>2</sup>: 760 000 Р/м<sup>2</sup>  
 Площадь квартиры: 110,2 м<sup>2</sup> (214 кв. м)  
 Этажность: 10/13

11 300 м<sup>2</sup>  
 Площадь комплекса с 2024 года

211 домов  
 Ипотека в кредитном доме

В топ-30 рейтинга Циан  
 5.0 балла рейтинг застройщика

## Объект аналог №3

**Продается 2-комн. квартира, 110,4 м<sup>2</sup> в ЖК «Лунар (Лунар)»**

Москва, ЮЗАО, ул. Ленинский проспект, 38А1. Не сдается

Ленинский проспект 8 14 мин. Ленинский проспект 8 4 мин. Университет 8 1 мин.

Транспортная доступность 4,8 из 11. Подробнее

Сравнить Показать фото

**79 708 800 Р**

Цена за м<sup>2</sup> 712 000 Р/м<sup>2</sup>  
 Планировка: 2-комн. квартира (214 кв.)  
 Этажи: 2/2

+7 (495) 147-45-29

Помогите только для поиска, сообщения не будут  
 Если вы хотите оставить заявку, пожалуйста, свяжитесь с нами

Запрос звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока не поздно

**История**  
 Инициатор: **Hutton Development**  
 4.4 (22 отзыва)

На объекте: 2024  
 Дата сдачи: 1 этаж  
 1 этаж: 1 МКР  
 6 этажи: 4 МКР

13 300 м<sup>2</sup>  
 Площади в составе участка: 200,0 гект.

211 домов  
 Проект в государственном реестре

0 тыс. 30 рублей за м<sup>2</sup> Цена  
 0 объектов в базе объявлений

Оценки и отзывы

Общая площадь: 110,4 м<sup>2</sup>  
 Площадь кухни: 59 м<sup>2</sup>  
 Площадь лоджии: 7,8 м<sup>2</sup>  
 Высота потолков: 3,25 м  
 Бюджет на м<sup>2</sup>: 85 долл.  
 Статус: Продаётся

Фотографии (13) Описание Улочки Планировка Конструктив Планировка объявлений

2-комн. квартира, 110,4 м<sup>2</sup>

4.2 (19) отзывов  
 Продается 2-комн. квартира, 110,4 м<sup>2</sup>, 9/17 этаж

**79 708 800 Р**

+7 (495) 147-45-29

Помогите только для поиска, сообщения не будут  
 Если вы хотите оставить заявку, пожалуйста, свяжитесь с нами

Запрос звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока не поздно

**История**  
 Инициатор: **Hutton Development**  
 4.4 (22 отзыва)

Дата сдачи: 1 этаж: 1 МКР  
 6 этажи: 4 МКР

13 300 м<sup>2</sup>  
 Площади в составе участка: 200,0 гект.

211 домов  
 Проект в государственном реестре

0 тыс. 30 рублей за м<sup>2</sup> Цена  
 0 объектов в базе объявлений

Оценки и отзывы

**О квартире**

Тип жилья	Настройка	Полная стоимость	2 классификация, 2 группы
Общая площадь	110,4 м <sup>2</sup>	Закрытый двор	Минимумно кирпичный
Жилая площадь	59 м <sup>2</sup>	Без отделки	Подземный
Площадь лоджии	7,8 м <sup>2</sup>	Панорамы	
Высота потолков	3,25 м		
Бюджет на м <sup>2</sup>	85 долл.		
Статус	Продается		

**О доме**

**Отделка квартиры**  
 Квартира продается с черновой отделкой

## Объект аналог №4

Продается 2-комн. квартира, 85,1 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва ЮАО р-н Бирючий Ленинский просп, 38А1. На карте

Ленинский проспект 14 мин Ленинский проспект 4 мин Университет 11 мин

Преимущества: АЗС на 12 Подробнее

Сравнить Поделиться Добавить в избранное



69 526 700 ₽

Цена за метр: 817 000 ₽/м<sup>2</sup>  
Площадь сделки: 85,1 м<sup>2</sup> (114 кв. м)  
Ипотека: актуально

+7 (495) 347-45-29

Иногда платят для лучшего сообщения на работу  
Если хотите оставить заявку, нажмите «Звонить»

Звонить сейчас

Сопоставить с застройщиком, пока не закрыли

ИНТЭРА

застройщик  
Hutton Development

4,4 ★ (12 отзывов)

Завершено: 2016  
Домов в серии: 5  
Домов в ЖК: 1 дом в 1 ЖК  
Средняя цена: 8 домов в 1 ЖК

11 300 м<sup>2</sup>  
Площадь в эксплуатации с 2017 года

211 домов  
Ипотека в застройщикам-дочкам

В топ-30 рейтинга ЦИАН  
В общей рейтинге застройщиков

Квартира с рассрочкой 0%

Общая площадь: 85,1 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь: 51,2 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 23,1 м<sup>2</sup>

Этаж: 10/17  
Посмотреть фото: 18  
Дом: 1

Возражения (15) Описание Ипотека Планирование Фотогалерея Видеообъявления

Центральная система кондиционирования и вентиляции

Ресурсный комплекс с квартирами на Ленинском проспекте подарит вам атмосферу комфорта и жизни. Продуманный до мельчайших деталей интерьер и застройщик берет за вас все хлопоты инфраструктуры проекта: закрывает все ежедневные потребности динамичного человека. Публичные пространства позволяют отдохнуть в камерной обстановке, как взрослому, так и детям. Для жителей предусмотрены также все бытовые потребности в районе среды.

Выбранная квартира располагается в Модуле А.

Каждый из 175 квартир с отдельной входом для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Фасад здания выполнен из сочетания металлических панелей и стекла. Панорамные балконы разработаны James Develant Studio.

Из каждой квартиры открывается невероятный панорамный вид, а удобные расположенные балконы в разных направлениях создают ощущение высокой мобильности и транспортной доступности. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

За максимально благоприятных параметров комплекса LUNAR станет Боро Бирючий. Для жителей и гостей предусмотрены детализированные подземные парковки.

Смотреть

3-комн. квартира, 85,1 м<sup>2</sup>

4,4 ★ (12 отзывов)  
Продается 2-комн. квартира, 85,1 м<sup>2</sup>, 9/17 этаж

69 526 700 ₽

+7 (495) 347-45-29

Иногда платят для лучшего сообщения на работу  
Если хотите оставить заявку, нажмите «Звонить»

Звонить сейчас

Сопоставить с застройщиком, пока не закрыли

ИНТЭРА

застройщик  
Hutton Development

4,4 ★ (12 отзывов)

Домов в серии: 1 дом в 1 ЖК  
Средняя цена: 8 домов в 1 ЖК

11 300 м<sup>2</sup>  
Площадь в эксплуатации с 2017 года

211 домов  
Ипотека в застройщикам-дочкам

В топ-30 рейтинга ЦИАН  
В общей рейтинге застройщиков

О квартире

Тип жилья	Новостройка	Полностью сданный	2 парковочных мест
Общая площадь	85,1 м <sup>2</sup>	Тип дома	Модульный кирпичный
Жилая площадь	51,2 м <sup>2</sup>	Панорама	Подземная
Площадь кухни	23,1 м <sup>2</sup>		
Высота потолков	3,25 м		
Вид из окна	Во двор		
Страна	Предоставлено		

О доме

Парковка для



## Объект аналог №2

Продается 3-комн. квартира, 142,2 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Минус ЮМЗ, р-н Бирюлский, Ленинский просп., ЮМЗ1. Не сдается

Ленинский проспект 15 мин Ленинский проспект 1 мин Университет 0 мин

Заказчиком достигнуто 6,8 из 10 Подтвердить

Сменить Поделиться



Квартира с рассрочкой 0%

Общая площадь 142,2 м<sup>2</sup> Жилая площадь 92,2 м<sup>2</sup> Этаж 10 из 17

Рассрочка 30% Планировка 10 фото

93 852 000 Р

Цена за метр 658 000 Р/м<sup>2</sup>  
Минус за метр 214 400 Р/м<sup>2</sup>  
Ипотека 30% ставка

+7 (495) 147-45-29

Помог только для личных сообщений на сайте  
Если хотите оставить заявку, нажмите «Звонить»

Звонить

Сравнить с застройщиком, как вы видите

ИНСТРУКЦИЯ  
HUTTOR Development  
4.4 22 отзыва

Строительство 2016  
Сдача в эксплуатацию 1 день в 1 год  
Срок 6 дней в 4 года

13 200 м<sup>2</sup> Площадь строительства 2017 год

211 домов 100% в государственном долевом

В топ-30 рейтинга ЦИАН  
Входит в рейтинг застройщиков

Эксперты ЦИАН: [Оценки](#) [Вопросы](#) [Результаты](#) [Комментарии](#) [Помощь экспертам](#)

3-комн. с собственными парковками и выделенной комнатой

- Панорамное окно
- Высота потолка 3.1 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

ЦИАН оценил проект квартиры и этаж в Бирюлском районе, поселок «Лунар» (Юмз1) в Пятницком. Архитектор воплотил все мечты и пожелания ставя на первый функциональный модуль обеспечивая все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. ЦИАН это качество качества, объема пространства, надежности и дизайна.

Выделенная квартира располагается в Модуле А.

Коридор на 57% квартир с отдельной входом для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Фасад здания выполнен из легкого металла, надежность и эстетика. Планировочные решения разработаны Janta Development Group.

Из квартиры открывается потрясающий панорамный вид, и удобный расположение вблизи в выделенных парковках города обеспечивает высокую надежность и максимальную доступность. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

За идеальной функциональностью квартиры комплекса ЦИАН отвечает бюро «Сфера». Дел, разрабатывает и наглядно показывает на доверенном видеовой панели.

[Вернуться](#)

3-комн. квартира, 142,2 м<sup>2</sup>

4.4 22 отзыва  
Продается 3-комн. квартира, 142,2 м<sup>2</sup>, 10/17 этаж

93 852 000 Р

+7 (495) 147-45-29

Помог только для личных сообщений на сайте  
Если хотите оставить заявку, нажмите «Звонить»

Звонить

Сравнить с застройщиком, как вы видите

ИНСТРУКЦИЯ  
HUTTOR Development  
4.4 22 отзыва

Строительство 2016  
Сдача в эксплуатацию 1 день в 1 год  
Срок 6 дней в 4 года

13 200 м<sup>2</sup> Площадь строительства 2017 год

211 домов 100% в государственном долевом

В топ-30 рейтинга ЦИАН  
Входит в рейтинг застройщиков

**О квартире** **О доме** [Поделись идеей](#)

Настройка	Настройка	Настройка	Настройка
Общая площадь	142,2 м <sup>2</sup>	Жилая площадь	92,2 м <sup>2</sup>
Жилая площадь	92,2 м <sup>2</sup>	Площадь	3,23 м
Высота потолка	3,23 м	Этаж	10 из 17
Этаж	10 из 17	Планировка	Подземная
Планировка	Подземная	Отделка	Премиальная

Отделка квартиры

## Объект аналог №3

Продаётся 3-комн. квартира, 142,9 м<sup>2</sup> в ЖК «Лунар (Лунар)»

Москва (МО), район Барановский, Ленинский пр-кт, 38М, 11 этаж

Левый подъезд 11 этаж | Панорамный вид 11 этаж | Уютный двор 11 этаж | Транспортная доступность 4,3 из 5 | Подземный паркинг

Связаться

**115 391 750 Р**

Цена за м<sup>2</sup> 807 520 руб/м<sup>2</sup>  
 Площадь застройки 144 кв.м  
 Этажность 11

+7 (495) 147-45-29  
 Номер только для приема сообщений на работу  
 Если хотите оставить заявку, нажмите на кнопку

Связаться

Сравнить с другими объектами

ИНСТРУКЦИЯ  
 Исполнитель: **Hutton Development**  
 4.4 из 5 (22 отзыва)

Дополнительно  
 2016  
 Состояние объекта: Новый  
 Сдача в эксплуатацию: 1 квартал 2026

11 300 м<sup>2</sup>  
 Площадь застройки в 2023 году

211 домов  
 Жилой и нежилой фонд

Видовая квартира с рассрочкой 0%

Информация | Описание | Фото | Планировка | Интерьеры | Подробное описание

3-комн. квартира, 142,9 м<sup>2</sup>

Связаться

**115 391 750 Р**

+7 (495) 147-45-29  
 Номер только для приема сообщений на работу  
 Если хотите оставить заявку, нажмите на кнопку

Связаться

Сравнить с другими объектами

ИНСТРУКЦИЯ  
 Исполнитель: **Hutton Development**  
 4.4 из 5 (22 отзыва)

Дополнительно  
 2016  
 Состояние объекта: Новый  
 Сдача в эксплуатацию: 1 квартал 2026

11 300 м<sup>2</sup>  
 Площадь застройки в 2023 году

211 домов  
 Жилой и нежилой фонд

Или от 30 руб/неделю в день  
 В зависимости от количества месяцев

**О квартире**

Панорамный вид	Настройка	Полностью отделан	2-этажный дом, 11 этажей
Общая площадь	142,9 м <sup>2</sup>	Тип дома	Монолитно-каркасный
Площадь застройки	144,7 м <sup>2</sup>	Панорама	Подземный
Высота этажности	3,25 м		
Вид из окна	На улицу и двор		
Отделка	Новая		

**Отделка в доме**

Подсветка | Чистовая

**Варианты отделки в ЖК**

## Объект аналог №4

Продаётся 3-комн. квартира, 142,2 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Лунар (Лунар)»

Москва, ЮВАО, рп. Бирюлево, Ленинский пр-кт, 38А2. Не сдается

Линейный проспект 14 мин. Линейный проспект 14 мин. Университет 14 мин.

Панорамный вид, доступность 4,3 из 5. Подробнее

Сравнить



Квартира с видом на МГУ

Общая площадь: 142,2 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 81,6 м<sup>2</sup> | Площадь пола: 62 м<sup>2</sup>

13 300 м<sup>2</sup> | Площадь в общей доле: 2027 кв.м

211 комнат | Площадь в общей доле: 2027 кв.м

В том 30 рейтинг Цена | В общей доле: 2027 кв.м

124 282 800 Р

Цена за м<sup>2</sup>: 174 000 р/м<sup>2</sup>  
Минимальная цена: 214 400  
Ипотека: кредитная

+7 (495) 147-45-29

Назад только для личных сообщений на сайте  
Если хотите оставить заявку, нажмите «Звонить»

Звонить

Сравнить с застройками, как на сайте

ИСТОЧНИК: Hutton Development

2016 | 5 | 4 дома в ЖК

4 дома в ЖК

13 300 м<sup>2</sup> | Площадь в общей доле: 2027 кв.м

211 комнат | Площадь в общей доле: 2027 кв.м

В том 30 рейтинг Цена | В общей доле: 2027 кв.м

Продаётся 3-комн. квартира, 142,2 м<sup>2</sup>

124 282 800 Р

+7 (495) 147-45-29

Назад только для личных сообщений на сайте  
Если хотите оставить заявку, нажмите «Звонить»

Звонить

Сравнить с застройками, как на сайте

ИСТОЧНИК: Hutton Development

2016 | 5 | 4 дома в ЖК

4 дома в ЖК

13 300 м<sup>2</sup> | Площадь в общей доле: 2027 кв.м

211 комнат | Площадь в общей доле: 2027 кв.м

В том 30 рейтинг Цена | В общей доле: 2027 кв.м

О квартире

О доме

Подключен к газу

Тип жилья	Новостройка	Наличие отделки	2-этажный, 2-этажный
Общая площадь	142,2 м <sup>2</sup>	Без отделки	Мансартно-карнизный
Площадь кухни	81,6 м <sup>2</sup>	Панорамный	Подземный
Площадь пола	62 м <sup>2</sup>		
Высота потолков	0,23 м		
Площадь пола	На этаже		
Страна	Подземный		

Отделка квартиры

Квартира сдается в черновой отделке



# 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, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации, федеральная территория:	внутригородская территория муниципального округа Гагаринский
3.3.6. Наименование элемента улично-дорожной сети:	Ленинский проспект
3.3.7. Тип и номер здания (сооружения):	дом 38А, корпус 1
<b>Раздел 4. Информации о земельном участке</b>	
4.1. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен объект капитального строительства:	77:06:0001002:147
<b>Раздел 5. Сведения о разрешении на строительство, реконструкции объекта капитального строительства</b>	
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 (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)
<b>Раздел 6. Фактические показатели объекта капитального строительства и сведения о техническом плане</b>	
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  
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**

ул. Брестская, д.9, Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-26-12, e-mail: stromadzor@mos.ru  
<http://www.mos.ru/stroyнадзор/>, ОГРН: 50150382, ОГРН: 1062746784390, ИНН/КПП: 7750544207/773001001

Дело № 31809

**РАЗРЕШЕНИЕ  
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

стр. 1

<b>Раздел 1. Реквизиты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию</b>	
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 (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)
<b>Раздел 2. Информации о застройщике</b>	
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
<b>Раздел 3. Информации об объекте капитального строительства</b>	
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
<b>Раздел 7. Фактические показатели линейного объекта и сведения о техническом плане</b>		
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;	Дождовая канализация	126-568-241-73
7.3. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией;		
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



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](#)



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 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Общества с ограниченной ответственностью "Мегажирок" 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 утверждён  
Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы

Заместитель  
председателя



Дата выдачи: 21.06.2023

#### 1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка содержится в приложении к востановленному 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 регламент.

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, поринок 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 видах 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) кадастровой точки	Перечень координат характерных 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	4563,21
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 11 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 планировочного размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден.

Обозначение (номер) кадастровой точки	Перечень координат характерных 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, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не приносящее 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 коммунальных услуг. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и утилизацию отходов, объектов недрвижности (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 лифтовой техники, сооружений, необходимых для сбора и слива снега) (3.1.1)
- Делегирование управления. 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;
- Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц (4.7)
- Установленные виды использования земельных участков. Устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 3.3 общей части Правил землепользования и застройки города Москвы.
- Возможные виды разрешенного использования земельных участков. 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 и(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 архитектурному решению объектов капитального строительства, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3					
Длина, м	Ширина, м или га	Площадь, м <sup>2</sup> или га	4	5	6	7	8
не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается	не установлены	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 установлены	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; - нежилья – 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 государственного использования земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и(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, и случаи выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Принципы отнесения земельного участка к виду земельного участка, для которого градостроительный регламент не устанавливается	Режимы Положения об особо охраняемой природной территории	Режимы утвержденных документации по планировке территории	Защитные особо охраняемой природной территории (заповед)							
			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 зданий и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, во всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от граница земельного участка в зонах, 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 установлении санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" при планировании строительства или реконструкция 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 исследование (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.

Информация отсутствует

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлен такой зон	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости			
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y	
1	2	3	4	
-	-	-	-	-

**7. Информация о границах публичных сервитутов**

Информация отсутствует

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлен такой зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости			
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y	
1	2	3	4	
-	-	-	-	-

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

Не установлен(ы)

**9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входит сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию**

Предварительные технические условия АО «Мостгаз» ([www.mos-gaz.ru](http://www.mos-gaz.ru)) от 07.06.2023, № 01-21-4288/23

Подключение к сетям газораспределения

Информация о возможной максимальной нагрузке подключения:  
42

Информация о возможных точках подключения:  
поперек среднего деления

Предварительные технические условия АО «Мосводоканал» ([www.mosvodokanal.ru](http://www.mosvodokanal.ru)) от 15.06.2023, № 21-6297/23

Подключение к сетям водоснабжения

Информация о возможной максимальной нагрузке подключения:

**3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия**

3.1. Объекты капитального строительства

№ 1 на чертеже ГНУ Многофункциональный гостинично-торговый комплекс с подземной автостоянкой

Адрес: пр-кт Ленинский, д. 38А, корп. 3; Назначение: Нежилое; Кадастровый номер:

77:06:0081002:11167; Площадь: 27370,6 кв.м; Количество этажей: 21; Количество подземных

этажей: в том числе подземных 2; Год постройки: 2019; Материал стен: монолитный железобетон;

Данные подготовлены по материалам: выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.06.2023 г. № КУВН-001/2023-13742512.

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации  
Информация отсутствует

**4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:**

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории				Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности							
Объекты коммунальной инфраструктуры				Объекты транспортной инфраструктуры				Объекты социальной инфраструктуры			
Наименование типа объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчетный показатель	Наименование типа объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчетный показатель	Наименование типа объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня территориальной доступности				Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности							
Наименование типа объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчетный показатель	Наименование типа объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчетный показатель	Наименование типа объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий**

5 куб.м/сут.  
 Информация о возможных точках подключения:  
 источником подпитки для объекта является водопровод d=300мм.  
**Предварительные технические условия АО «Мосводоканал» (www.mosvodokanal.ru)**

**Подключение к сети 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:**

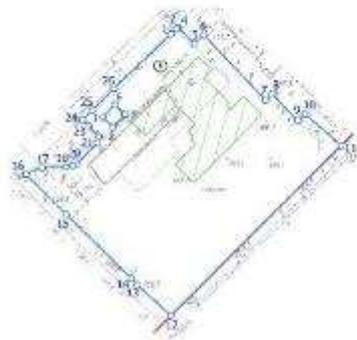
Информация отсутствует

Обозначение (номер) 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)**

<sup>1</sup> Информация предоставлена по состоянию:  
 1.1. Постановлением Правительства Москвы от 28 июля 2017 г. № 396-ПП "О подпитке и выводе дренажированной воды из дренажных коллекторов в городе Москве".

1. ЧЕРТЕЖИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА











**Застройщик:**  
Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»  
Представитель по доверенности  
(подпись, печать)

**Подписи Сторон:**  
Участник:  
ООО «Гильерфф Капитал» Д.У. ЗИНФ  
ведомственность «Гильерфф Слейб П»  
Представитель по доверенности  
(подпись, печать)

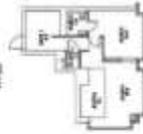
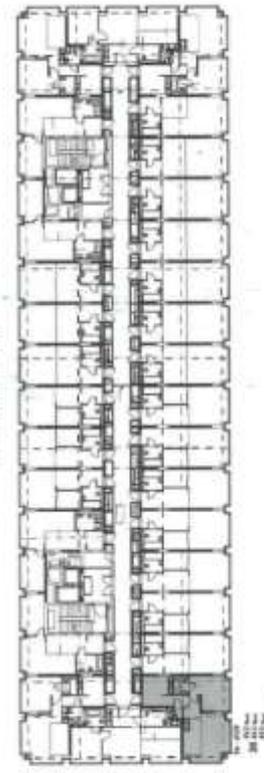
**МЕДЖИКОМ**  
ООО с ограниченной ответственностью  
ИНН 50/010/0000000000  
ОГРН 5005003000000

**Гильерфф Слейб П**  
ООО с ограниченной ответственностью  
ИНН 50/010/0000000000  
ОГРН 5005003000000

«Дополнительному соглашению № 1 от «25.06.2022 г.» к Договору участия в долевом строительстве № 138-А/5-А/529 от «26» января 2022 г.»

«Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № 138-А/5-А/529 от «24» января 2022 г.»

План Помещения



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

**Степень строительной готовности Помещения**

В Помещение осуществляется:

- возведение внутренних перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу;
- установку ригельные поверхности стен (кроме санузлов);
- впитывание поверхности стен (кроме санузлов);
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- устройство подвесных потолков из гипсокартона по металлическому каркасу;
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- прокладка системы вентиляции без установок решеток;
- прокладка системы кондиционирования с установкой внутреннего блока без установок решеток;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов.

В Помещении не выполняются отделка и финишные работы стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений вали, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, дуэльных панелей и зеркала помещений, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов перегородочных шиферов и перегородок, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

Дополнительное соглашение №1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ДЗВ-А/11-15-ВЛ/114/ВЛ.115/ВЛ.124/ВЛ.125/ВЛ.134/ВЛ.135/ВЛ.144/ВЛ.145/ВЛ.154/ВЛ.143  
от «26» сентября 2023 г.

г. Москва «15» сентября 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ», ИНН 7725127342, ОГРН 1037730026709, в лице Михаила Юрьевича Вельяминова, действующего на основании доверенности, удостоверенной 29 ноября 2023 года Доверенностью Е.А., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре № 77/159-н/77-2023-1-138, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Тянькофф Клиент» ДУ, ЗНИФ «Империал» «Тянькофф Сэвидж Пэ», ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138, в лице Михаила Сергеевича Александровича, действующего на основании доверенности от 21.09.2022, удостоверенной Хантуралом Гюрсельем Сателматовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ириной Александровной, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

взаимные между «Сторонами», и по отдельности «Стороны», заключили следующее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору участия в долевом строительстве № ДЗВ-А/11-15-ВЛ/114/ВЛ.115/ВЛ.124/ВЛ.125/ВЛ.134/ВЛ.135/ВЛ.144/ВЛ.145/ВЛ.154/ВЛ.143 от «26» сентября 2023 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

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

4.1. 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 офисными, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2» (далее – Здание) на земельном участке с кадастровый номером 77:06:0001002:147, расположенном по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Подготовить 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, в Участник обязуется оплатить 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.»

4.2. вложить в 1.2. Договора в следующей редакции:

«1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектами долевого строительства в соответствии с проектной документацией являются находящиеся в Здании нежилые помещения для коммерческого использования, далее совместно – Помещения, имеющие следующие основные характеристики:

Условный номер по Договору	Класс	Назначение (сфера)	Этаж, на котором расположено Помещение	Используемое Помещение	Общая площадь помещений (без учета помещений иных частей Помещения)	Количество комнат	Благоустроенное помещение	Площадь полов Помещения
ВЛ.114	В	Жилые помещения (квартиры)	11	Жилые помещения (квартиры)	111,4 кв.м	3	И	Двушка – 4,9 кв.м Кухонная – 15,4 кв.м Гостиная – 29,5 кв.м Спальня – 17,7 кв.м Спальня – 15,9 кв.м Ванная – 4,1 кв.м Возмож. – 8,2 кв.м Самуар – 2,4 кв.м Гридеробная – 6,0 кв.м Гридеробная – 4,0 кв.м Гридеробная – 3,1 кв.м

Пронумеровано, прошито и скреплено печатью на лист



МФУ по оценке недвижимости «ПРОФИКОМ»  
ООО, г. Москва, пр-кт Ленинский, д. 11, стр. 1  
Создан департамент оценки недвижимости  
Ф.И.О. Королевский Александр Александрович  
Дата: 15.09.2023

В1.144	В	1	14	Жилое помещение (квартира)	111,9 кв.м	3	8	Проложила - 4,9 кв.м Кухня-шаша - 15,4 кв.м Гостиная - 29,7 кв.м Спальня - 17,6 кв.м Спальня - 15,9 кв.м Ванная - 4,1 кв.м Ванная - 8,2 кв.м Санузлы - 2,4 кв.м Гардеробная - 4,0 кв.м Террасы/балкон - 3,2 кв.м
В1.145	В	1	14	Жилое помещение (квартира)	136,3 кв.м	4	10	Проложила - 4,9 кв.м Кухня-шаша - 14,6 кв.м Гостиная - 29,6 кв.м Спальня - 17,9 кв.м Спальня - 15,4 кв.м Ванная - 14,8 кв.м Ванная - 8,3 кв.м Ванная - 4,9 кв.м Ванная - 5,1 кв.м Санузлы - 2,9 кв.м Гардеробная - 3,8 кв.м Террасы/балкон - 5,2 кв.м Террасы/балкон - 6,3 кв.м Террасы/балкон - 3,2 кв.м
В1.143	В	2	14	Жилое помещение (квартира)	49,9 кв.м	2	4	Проложила - 5,0 кв.м Кухня-шаша - 7,1 кв.м Гостиная - 13,4 кв.м Спальня - 13,5 кв.м Ванная - 2,1 кв.м Гардеробная - 5,8 кв.м
В1.154	В	1	13	Жилое помещение (квартира)	111,4 кв.м	3	8	Проложила - 4,9 кв.м Кухня-шаша - 15,3 кв.м Гостиная - 28,5 кв.м Спальня - 17,7 кв.м Спальня - 15,9 кв.м Ванная - 4,1 кв.м Ванная - 8,2 кв.м Санузлы - 2,4 кв.м Гардеробная - 4,0 кв.м Террасы/балкон - 3,2 кв.м

### 1.3 в связи с изменением проектной площади Помещения вложить в 3.2 Договора в следующей редакции:

«3.2. Цена Договора на момент его подписания исходит из цен 1 кв.м. Помещений, указанных в п. 3.1. Договора, и Проектной площади Помещений, указанных в п. 1.2. Договора, составляет 718 798 400,00 (Семьсот восемнадцать миллионов семьсот девяносто восемь 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 шестьсот 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).

2 (этаж - Помещение №2)	В	1	11	Жилое помещение (квартира)	135,9 кв.м	4	10	Проложила - 5,2 кв.м Кухня-шаша - 14,3 кв.м Гостиная - 29,7 кв.м Спальня - 18,0 кв.м Спальня - 14,4 кв.м Ванная - 8,2 кв.м Ванная - 4,0 кв.м Санузлы - 2,9 кв.м Гардеробная - 6,4 кв.м Террасы/балкон - 3,8 кв.м Террасы/балкон - 5,2 кв.м Террасы/балкон - 3,2 кв.м
3 (этаж - Помещение №3)	В	1	12	Жилое помещение (квартира)	111,2 кв.м	3	8	Проложила - 4,9 кв.м Кухня-шаша - 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 Санузлы - 2,4 кв.м Гардеробная - 4,0 кв.м Террасы/балкон - 3,2 кв.м
4 (этаж - Помещение №4)	В	1	12	Жилое помещение (квартира)	116,3 кв.м	4	10	Проложила - 5,2 кв.м Кухня-шаша - 14,6 кв.м Гостиная - 29,6 кв.м Спальня - 17,9 кв.м Спальня - 13,4 кв.м Ванная - 8,3 кв.м Ванная - 4,9 кв.м Ванная - 5,1 кв.м Санузлы - 2,9 кв.м Гардеробная - 3,8 кв.м Террасы/балкон - 6,3 кв.м Террасы/балкон - 3,2 кв.м
5 (этаж - Помещение №5)	В	1	13	Жилое помещение (квартира)	111,4 кв.м	3	8	Проложила - 4,9 кв.м Кухня-шаша - 15,3 кв.м Гостиная - 28,5 кв.м Спальня - 17,7 кв.м Спальня - 15,9 кв.м Ванная - 4,1 кв.м Ванная - 8,2 кв.м Санузлы - 2,4 кв.м Гардеробная - 4,0 кв.м Террасы/балкон - 3,2 кв.м
6 (этаж - Помещение №6)	В	1	13	Жилое помещение (квартира)	135,8 кв.м	4	10	Проложила - 5,2 кв.м Кухня-шаша - 14,3 кв.м Гостиная - 29,7 кв.м Спальня - 18,0 кв.м Спальня - 14,4 кв.м Ванная - 8,2 кв.м Ванная - 4,0 кв.м Санузлы - 2,9 кв.м Гардеробная - 6,4 кв.м Террасы/балкон - 3,8 кв.м Террасы/балкон - 5,2 кв.м Террасы/балкон - 3,2 кв.м



5. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ» ОГРН 1037736026709 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 40702810201700000437 в ПАО Банк «ФК Открытие» БИК 044525985 Корреспондентский счет 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО

Представитель по доверенности

Иванов Иван Иванович /Меджиком А.В./



Представитель по доверенности

Михайлов С.А./



Участник:

ООО «Тилькофф Клинталь» Д.У. ЗИНОФ индивидуальности «Тилькофф Стейбл П» ОГРН 1197746310138, 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: [s.mishin@tylkooff.ru](mailto:s.mishin@tylkooff.ru) [info@tylkooff.ru](mailto:info@tylkooff.ru)

Цена Помещения № 7 составляет 69 799 000,00 (Шестьдесят девять миллионов семьдесят 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 возмещаемые Застройщиком. Сумма возмещаемых на строительство помещений средств Участнику не возвращается и остается в распоряжении Застройщика, из что Участник настоящим дает свое согласие. Возмещаемые Застройщиком могут быть использованы 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) Депонирована сумма: 718 798 400,00 (Семьсот восемьдесят миллионов триста шестьдесят восемь тысяч четыреста рублей 00 копеек).

5) Срок перечисления Депонитом суммы депонирования:

- денежные средства в размере 717 361 990,00 (Семьсот сорок семь миллионов триста шестьдесят один тысяча девятьсот девяносто рублей 00 копеек) вносится Участником в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора;

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

Участник вправе досрочно 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. Сторонам пришла в satisfaction изложить, Приложение № 1 к Договору «Основные характеристики Здания» в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

1.6. Стороны пришли к соглашению включить Приложение № 2 к Договору «План Помещения и Специальное согласие» в редакции Приложения № 2 к настоящему Соглашению.

2. Участник настоящим Соглашением подтверждает, что согласен с изменениями проектной документации объекта строительства, указанными в Соглашении, и они не являются для него существенными изменениями проектной документации или нарушением качества объекта долевого строительства и не являются 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 для каждой из Сторон и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.



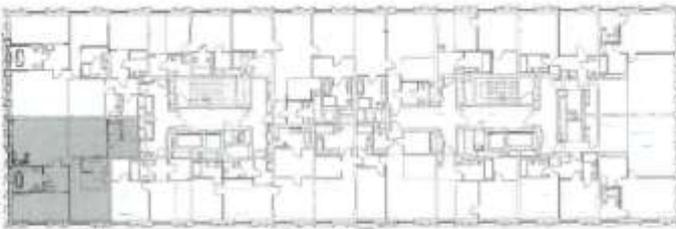
- шпательные поверхности стен (кроме саузоло);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме саузоло);
- прокладка труб горючего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов в системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой отопительных приборов;

- установка входной металлической двери высотой потолка 2400 мм.
- Установка входной металлической двери высотой потолка 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолка, полов ковролин, ламинатной или паркетной доской.

В случае наличия на Плате Помещения обозначений пола, 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/вставке указанных объектов.

План Помещения № 3



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

Стены в помещении готовятся:

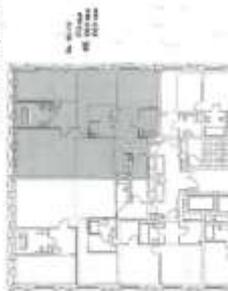
9

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

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолка, полов ковролин, ламинатной или паркетной доской.

В случае наличия на Плате Помещения обозначений пола, 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/вставке указанных объектов.

План Помещения № 2



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

Стены в помещении готовятся:

- В Помещении осуществляется:
- возведение внутренних перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузолов в зоне будущего размещения лестницы для унитаза и/или водостороннего шкафа);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме саузолов);

8

#### Стены строительной готовности Помещения № 4

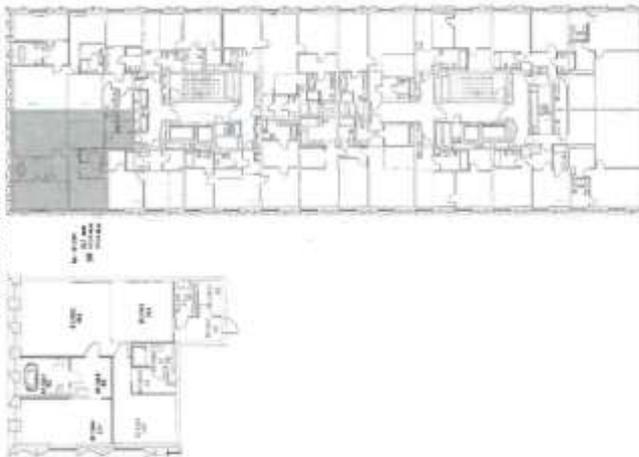
В Помещение осуществляется:

- возведение интравитальных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов в зоне будущего размещения настольных холодильников для утюга и/или комбинаторного шкафа);
- интравитальные перегородки стен (кроме саузлов);
- грунтование стен, базовая штукатурка;
- устройство стяжки пола (кроме саузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка стальной кабельной разводки;
- прокладка труб отопления и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка труб вентиляции;
- прокладка труб освещения с установкой осветительных приборов;
- установка входной металлической двери высотой потолка 2,40 м.

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

В случае наличия на Плате Помещения обозначений вала, унитаза, умывальника, раковины, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заплаты 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/вставке указанных объектов.

План Помещения № 4



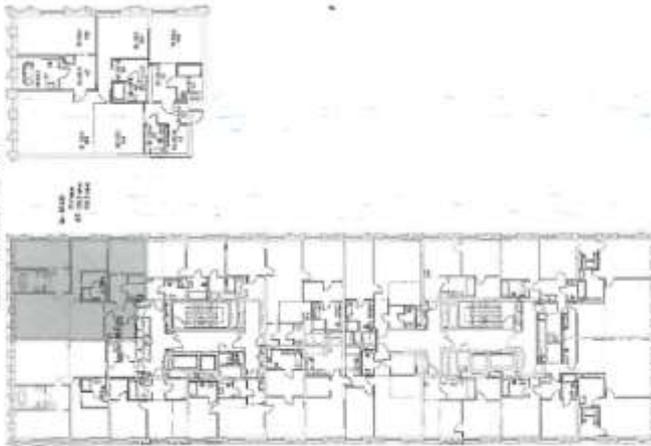
- возведение интравитальных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов в зоне будущего размещения настольных холодильников для утюга и/или комбинаторного шкафа);

- интравитальные перегородки стен (кроме саузлов);
- грунтование стен, базовая штукатурка;
- устройство стяжки пола (кроме саузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка стальной кабельной разводки;
- прокладка труб отопления и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка труб вентиляции;
- прокладка труб освещения с установкой осветительных приборов;
- установка входной металлической двери высотой потолка 2,40 м.

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

В случае наличия на Плате Помещения обозначений вала, унитаза, умывальника, раковины, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заплаты 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/вставке указанных объектов.

План Помещения № 4



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

#### Стены строительной готовности Помещения № 5

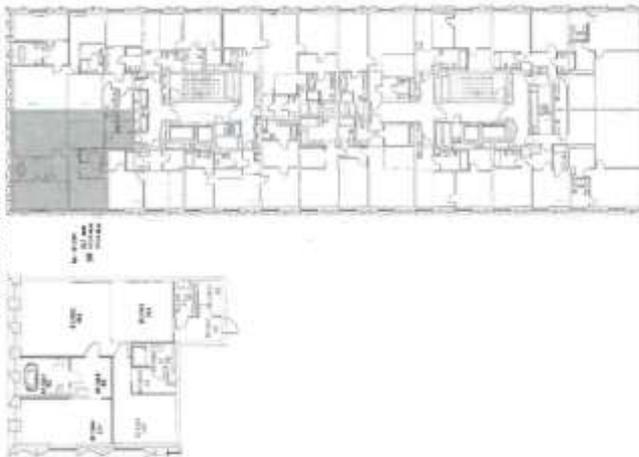
В Помещение осуществляется:

- возведение интравитальных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов в зоне будущего размещения настольных холодильников для утюга и/или комбинаторного шкафа);
- интравитальные перегородки стен (кроме саузлов);
- грунтование стен, базовая штукатурка;
- устройство стяжки пола (кроме саузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка стальной кабельной разводки;
- прокладка труб отопления и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка труб вентиляции;
- прокладка труб освещения с установкой осветительных приборов;
- установка входной металлической двери высотой потолка 2,40 м.

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

В случае наличия на Плате Помещения обозначений вала, унитаза, умывальника, раковины, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заплаты 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/вставке указанных объектов.

План Помещения № 5



План Помещения определен на основании проектной документации.

#### Степень строительной готовности Помещения № 6

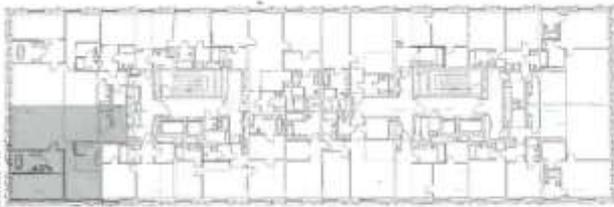
В Помещении осуществляется:

- проведение инвентаризационных перемеров из геокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения устанавливаемых для унитаза юбки коллекторного шкафа);
- инвентурирование поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпательная поверхность стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпателька;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горючего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точки подключения встраиваемых в систему кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2,400 м.

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

В случае наличия на Плате Помещения обозначений пола, унитаза, умывальника, раковины, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных 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/поставке 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 Помещении осуществляется:

- проведение инвентаризационных перемеров из геокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения устанавливаемых для унитаза юбки коллекторного шкафа);
- инвентурирование поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпательная поверхность стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпателька;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горючего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точки подключения встраиваемых в систему кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2,400 м.

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

В случае наличия на Плате Помещения обозначений пола, унитаза, умывальника, раковины, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных 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/поставке 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

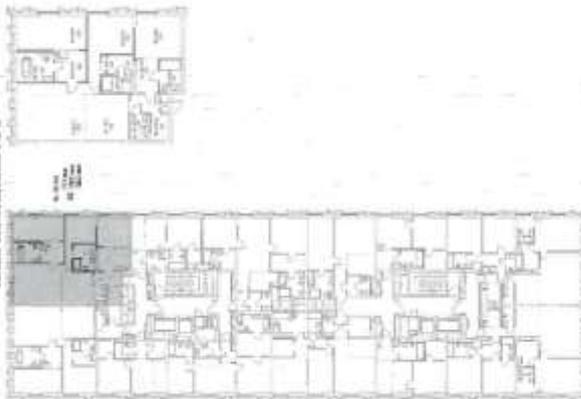
В Помещении осуществляется:

- возведение интрузивных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в южной части помещения) и установка двери коллекторного шкафа;
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- антивибрационные поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая штукатурка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка сетевой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов в системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения в системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установленной оконечной арматурой;
- 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 ламп, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, ручной бытовой техники, запорных дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создаваться 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

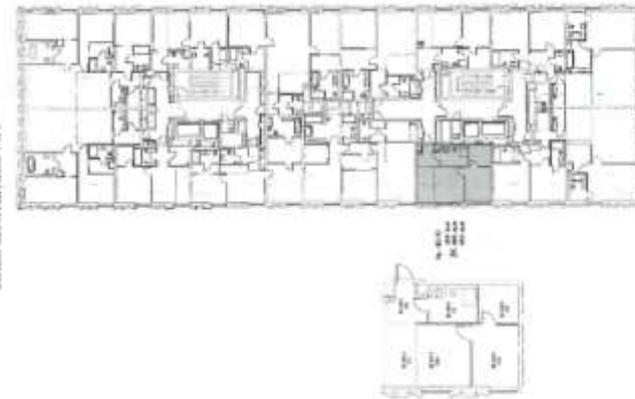
В Помещении осуществляется:

- возведение интрузивных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в южной части помещения) и установка двери коллекторного шкафа;
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- антивибрационные поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая штукатурка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка сетевой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов в системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения в системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установленной оконечной арматурой;
- 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 ламп, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, ручной бытовой техники, запорных дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создаваться 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 интрузионных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов) в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа;
  - оштукатуривание поверхностей стен (кроме саузлов);
  - шпательные поверхности стен (кроме саузлов);
  - грунтование стен, базовая шпаклевка;
  - устройство стяжки пола (кроме саузлов);
  - прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
  - прокладка труб канализации;
  - прокладка стальной лабной разводки;
  - вывод точек подключения воздухоподогревателей 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 вала, унитаза, умывальника, раковины, душевой кабины, посудомоечной и стиральной 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 означать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

Подпись Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»

Представитель по доверенности



Участник:

ООО «Тинькофф Кредитное ДУ» ЗИНОФ  
подполковник «Тинькофф Служба ЦБ»

Представитель по доверенности

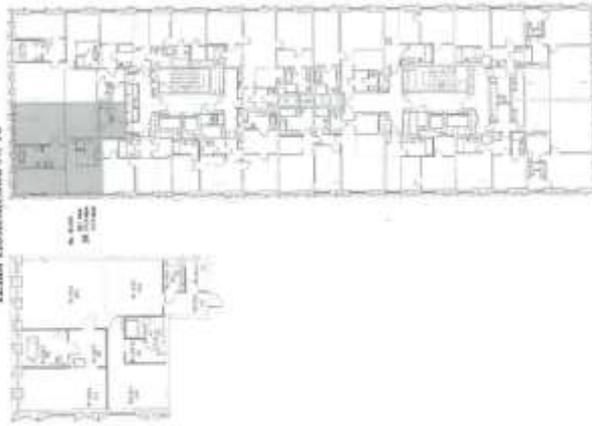


Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом. План Помещения определен на основании проектной документации.

#### Степень строительной готовности Помещения № 9

- В Помещении осуществляется:
- возведение интрузионных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов) в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа;
  - оштукатуривание поверхностей стен (кроме саузлов);
  - шпательные поверхности стен (кроме саузлов);
  - грунтование стен, базовая шпаклевка;
  - устройство стяжки пола (кроме саузлов);
  - прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
  - прокладка труб канализации;
  - прокладка стальной лабной разводки;
  - вывод точек подключения воздухоподогревателей 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 вала, унитаза, умывальника, раковины, душевой кабины, посудомоечной и стиральной 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 означать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке 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 офисными, 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.	
1.1.0 Фирменном и наименовании (наименовании) застройщика	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью "МЕДЖИКОМ"
1.1.1	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ"
1.1.2	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ"
1.1.3	Индекс: 119119
1.2.0 месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1 Субъект Российской Федерации: г. Москва
1.2.2	1.2.2 Район/Субъекта Российской Федерации: Вид населенного пункта: город
1.2.3	1.2.3 Наименование населенного пункта: Москва
1.2.4	1.2.4 Элемент улично-дорожной сети: проспект
1.2.5	1.2.5 Наименование элемента улично-дорожной сети: Ленинский
1.2.6	1.2.6 Тип здания (сооружения): Дом: 42
1.2.7	1.2.7 Тип помещений: Помещение: 13
1.2.8	1.2.8 Уточнение адреса:
1.2.9	1.2.9 Рабочие дни недели: пят,ср,ч,пят
1.2.10	1.2.10 Рабочее время: с 09:00 по 18:00
1.3.0 режиме работы застройщика	1.3.1
1.3.2	1.3.2



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

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

	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 имущества (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: Владение долями в уставном капитале участника застройщика (ОО"Матришка")
3.1.0 физических и (или) юридических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации в одну группу лиц с застройщиком		
3.1.1.0 физических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации 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 в одну группу лиц с застройщиком.
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1.2) О физических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации 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

3.4.0 Физических лиц, которые косвенно (через полноконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами владеют распоряжаться пятью и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставной 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): 771582080858
	3.4.8	Описание имущества (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: Владение долями в уставном капитале участника застройщика (ОО"Матришка")
3.4.2) О физических лиц, которые косвенно (через полноконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами владеют 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

		3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): <b>XXXX</b>
		3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:
		3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): <b>XXXX</b>
3.1.2	Юридических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
		3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Гостинично-офисный комплекс "СПУТНИК"</b>
		3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>77366193040</b>
		3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1027700291684</b>
		3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>8</b>
3.1.2	(2) Юридических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
		3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Групава оптелей "Слутвик"</b>
		3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>7736607510</b>
		3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1097746557930</b>
		3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>8</b>
3.1.2	(3) Юридических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
		3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Алавакурорт" (колалиг)</b>

		3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>2301053722</b>
		3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1052300014458</b>
		3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>8</b>
3.1.2	(4) Юридических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
		3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>МАТРЕШКА</b>
		3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>9719000052</b>
		3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1197746725252</b>
		3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>1</b>
3.1.2	(5) Юридических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Акционерное общество</b>
		3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>AM_Линдеп</b>
		3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>9722016221</b>
		3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: <b>1227700071103</b>
		3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: <b>8</b>
3.1.2	(6) Юридических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
		3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>Специализированный Застройщик Обручемо-Инвест</b>

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 таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства	
5.1	О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	5.1.1 Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
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	5.2.1 Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы: 5.2.2 Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организации: 5.2.3 Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик:

3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:	9728009816
3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:	1207700283592
3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов на одну группу лиц застройщиком:	8
3.1.2 (*)	О юридических лицах, владеющих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов 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:	"Гостинично-офисный комплекс "СПУТНИК"
3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:	7736240460
3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:	1037736030705
3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов в одну группу лиц с застройщиком:	8
04	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых приняты участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1 Вид объекта капитального строительства:
4.1	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых приняты участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.2 Субъект Российской Федерации: 4.1.3 Район субъекта Российской Федерации:

7.1.5	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств по договору купли-продажи, переданному или дог. оверами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства либо приобретение у юридического лица жилых помещений.
7.1.6	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений.
7.1.7	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица).
7.1.8	Наличие либо отсутствие недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившая в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной) или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика.
7.1.9	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиком в установленном порядке.

6.1.1	Последняя отчетная дата: 30.06.2024
6.1.2	Размер чистой прибыли (убытка) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 5 096,31 тыс. руб.
6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 534 164,54 тыс. руб.
6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 2 429 448,97 тыс. руб.
07	Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 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; 2018, №53, ст. 8404), а также о соответствии застройщика с застройщиком договор поручительства корпоративных 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, №31, ст. 4767; 2022, №1, ст. 45)
7.1	Соответствие размера уставного (складочного) капитала застройщика требованиям, установленным частью 2.1 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в редакции от 1 июля 2017 г. (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237), с учетом особенностей, установленных статьей 8 Федерального закона от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, N 28, ст. 4139; 2022, N 1, ст. 11).
7.1.1	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – застройщика.
7.1.2	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – застройщика.
7.1.3	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – застройщика.
7.1.4	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – застройщика.

	<p>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;</p>		
	<p>7.2.4 Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – поручителя;</p>		
	<p>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 единственного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;</p>		
	<p>7.2.6 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 единственного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;</p>		
	<p>7.2.7 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 единственного исполнительного органа юридического лица);</p>		
	<p>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;</p>		
	<p>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 единственного 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;</p>		
	<p>7.1.12 Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществлявшего функции единственного 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;</p>		
	<p>7.2.0 Соответствие заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц 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"</p>	<p>7.2</p>	<p>Полное наименование без указания организационно-правовой формы поручителя;</p>
	<p>7.2</p>	<p>7.2</p>	<p>Идентификационный номер налогоплательщика;</p>
	<p>7.2</p>	<p>7.2</p>	<p>Дата договора поручительства;</p>
	<p>7.2</p>	<p>7.2</p>	<p>Номер договора поручительства;</p>
	<p>7.2.1</p>		<p>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);</p>
	<p>7.2.2</p>		<p>Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – поручителя;</p>

9.2.0	Вид строящегося в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположения и характеристик	Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: <b>Многоквартирный дом</b>
9.2.1	Наименование объекта:	Многоквартирный дом
9.2.2	Реконструкция и строительство Многофункционального жилого комплекса с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2 по адресу: г. Москва, Ленинский пр-т, вл. 38	Реконструкция и строительство Многофункционального жилого комплекса с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2 по адресу: г. Москва, Ленинский пр-т, вл. 38
9.2.3	Субъект Российской Федерации:	Субъект Российской Федерации:
9.2.4	Район субъекта Российской Федерации:	Район субъекта Российской Федерации:
9.2.5	ЮЗАО	ЮЗАО
9.2.6	Вид населенного пункта:	Вид населенного пункта:
9.2.7	Наименование населенного пункта:	Наименование населенного пункта:
9.2.8	Округ в населенном пункте:	Округ в населенном пункте:
9.2.9	Район в населенном пункте:	Район в населенном пункте:
9.2.10	Вид обозначения улицы:	Вид обозначения улицы:
9.2.11	Ленинский	Ленинский
9.2.12	Дом:	Дом:
9.2.13	38	38
9.2.14	Литера:	Литера:
9.2.15	Корпус:	Корпус:
9.2.16	Строение:	Строение:
9.2.17	Владение:	Владение:
9.2.18	Блок-секция:	Блок-секция:
9.2.19	Уточнение адреса:	Уточнение адреса:
9.2.20	Наименование объекта:	Наименование объекта:
9.2.21	Жилое	Жилое
9.2.22	Минимальное кол-во этажей:	Минимальное кол-во этажей:
9.2.23	8	8
9.2.24	Максимальное кол-во этажей:	Максимальное кол-во этажей:
9.2.25	19	19
9.2.26	Общая площадь объекта:	Общая площадь объекта:
9.2.27	62 400,13 м2	62 400,13 м2
9.2.28	Материал наружных стен и каркаса объекта:	Материал наружных стен и каркаса объекта:
9.2.29	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (жирнич, керамические камни, блоки и др.)	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (жирнич, керамические камни, блоки и др.)
9.2.30	Материал перекрытий:	Материал перекрытий:
9.2.31	моновитные железобетонные	моновитные железобетонные

7.2.8	Наличие либо отсутствие неармированных по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты, бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации), по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или, которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – поручителя;	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.2.8 недочетов, 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 суримостиложена 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 суримости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая суримостиложена 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;	Наличие либо отсутствие суримости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая суримостиложена или снята) 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 суримости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая суримостиложена 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;	Наличие либо отсутствие суримости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая суримостиложена или снята) 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;
7.2.12	Наличие либо отсутствие суримости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая суримостиложена 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;	Наличие либо отсутствие суримости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая суримостиложена или снята) в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя;
08	Имя на противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике	Имя на противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике
8.1	Имя на противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике	Имя на противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике
09	О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположения и характеристик, сумми общей площадью всех жилых и нежилых помещений	О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположения и характеристик, сумми общей площадью всех жилых и нежилых помещений
9.1.0	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:
9.1.1	1	1
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 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнявших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, о генеральном подрядчике, выполнявшем работы в соответствии с договором строительного подряда	
10.1 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	Вид договора:
10.1.1	10.1.1
10.1.2	10.1.2
10.1.3	10.1.3
10.1.4	10.1.4
10.2 О лицах, выполнявших инженерные изыскания	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей инженерные изыскания: Государственное бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации
10.2.1	10.2.1
10.2.2	10.2.2
10.2.3	10.2.3
10.2.4	10.2.4
10.2.5	10.2.5
10.2.6	10.2.6
10.2 (2) О лицах, выполнявших инженерные изыскания	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей инженерные изыскания: Общество с ограниченной ответственностью
10.2.1	10.2.1
10.2.2	10.2.2
10.2.3	10.2.3

9.2.2.4	Класс энергетической эффективности: В
9.3 О сумме общей площади всех жилых помещений:	Сумма общей площади всех жилых помещений: 22 329,80 м <sup>2</sup>
9.3.1	9.3.1
9.3.2	9.3.2
9.3.3	9.3.3
9.4 О дополнительных характеристиках строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	Общее количество пассажирских лифтов: 19
9.4.1	9.4.1
9.4.2	9.4.2
9.4.3	9.4.3
9.4.4	9.4.4

10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7707555426	10.3.6	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
10.3 (2) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>Метровалис</b>	10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 5049118390
10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: <b>МОСТЕОПРОЕКТ</b>
10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7743548495	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
10.3 (3) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>МОЙДОБЫР</b>	10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 7723775517
10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Акционерное общество</b>
10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: <b>Иучно-исследовательский центр Строительство</b>
10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 9718136580	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
10.3 (4) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>ПКТИ Групп</b>	10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 5042109739
10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>Архитектурное Бюро Демьян Лашенко и Партнеры</b>
10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:	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:





10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>Государственное автономное учреждение субъекта Российской Федерации</b>	10.4.4	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнявшего архитектурно-строительные проектирование: <b>7719732573</b>
10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: <b>Московская государственная экспертиза</b>	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>77109394</b>	10.3.2	Полное наименование организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>ТестПромБезопасность</b>
10.4 (2) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	Вид заключения экспертизы: <b>Положительное заключение экспертизы проектной документации</b>	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование: <b>Имя индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:</b>
10.4.1	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>03.04.2017</b>	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование: <b>Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:</b>
10.4.2	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>77-2-1-2-0045-17</b>	10.3.5	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование: <b>7733620960</b>
10.4.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	10.3.6	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
10.4.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: <b>Мосэксперт</b>	10.3.1	Полное наименование организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>Партнер-Экво</b>
10.4.5	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>7710879653</b>	10.3.2	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование: <b>Имя индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:</b>
10.4.6	Вид заключения экспертизы: <b>Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий</b>	10.3.3	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование: <b>Идентификационный номер налогоплательщика, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование:</b> <b>7719567641</b>
10.4 (3) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	Вид заключения экспертизы: <b>Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий</b>	10.4.1	Вид заключения экспертизы: <b>Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий</b>
10.4.1	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>28.08.2015</b>	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>24.12.2020</b>
10.4.2	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>6-1-1-0164-15</b>	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>77-2-1-3-067453-2020</b>
10.4.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>		



10.5	О результатах государственной экологической экспертизы	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы:	
		10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы:	
		10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:	
		10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы:	
		10.5.5	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:	
	10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства ком-мерческом обозначении (при наличии)			
		10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии): <b>Многофункциональный комплекс Lovaar; Nutton Development Lovaar; Лунар</b>	
	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: <b>Акционерное общество</b>	
		10.7.2	Полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы: <b>ФООД Констракшн</b>	
		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: <b>7729732573</b>	
	11 О разрешении на строительство			
		11.1	Номер разрешения на строительство: <b>77-123000-016894-2018</b>	
		11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>25.04.2018</b>	
		11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>01.05.2024</b>	
		11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: <b>18.01.2021</b>	

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

12.2.7	Идентификационный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка.
12.2.8	Форма собственности на земельный участок: <b>Незарапичившая собственность</b>
12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком: <b>Департамент городского имущества города Москвы</b>
12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: 77:06:0081002:147
12.3.2	Площадь земельного участка: 18 481,50 м <sup>2</sup>
12.3 О планируемом элементе благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства	
13.1.1	Наименование планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров: <b>Отсутствуют</b>
13.1.1.1	Наименование планируемых проездов: <b>Отсутствуют</b>
13.1.1.2	Наименование велосипедных дорожек: <b>Отсутствуют</b>
13.1.1.3	Наименование пешеходных переходов: <b>Отсутствуют</b>
13.1.1.4	Наименование тротуаров: <b>Внеются</b>
13.1.2	Наименование планируемого пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест): <b>Планируемое количество гостевых машино-мест на объекте строительства: 0</b>
13.1.2.1	Планируемое количество гостевых машино-мест вне объекта строительства: <b>0</b>
13.1.2.2	Планируемое количество гостевых машино-мест вне объекта строительства: <b>0</b>
13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов): <b>Количество детских площадок: 1</b>
13.1.3.1	Количество детских площадок: <b>1</b>
13.1.3.2	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок: <b>Спортивное игровое оборудование</b>
13.1.3.2.1	Количество спортивных площадок: <b>0</b>
13.1.3.2.2	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок: <b>Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства); Количество площадок для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов: 0</b>

12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реальных предусмотренных документах на земельный участок, о собственности земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка	
12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: <b>Право аренды</b>
12.1.2	Вид договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок: <b>Договор аренды земельного участка</b>
12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: <b>М-06-025654</b>
12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: <b>28.11.2005</b>
12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок: <b>25.01.2006</b>
12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок: <b>31.10.2024</b>
12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ: <b>02.08.2010,01.11.2013,22.08.2023,30.10.2023</b>
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	Собственник земельного участка: <b>Публичный собственник</b>
12.2.1	Собственник земельного участка: <b>Публичный собственник</b>
12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка: <b>Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы:</b>
12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка: <b>Фамилия собственника земельного участка:</b>
12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:
12.2.5	Имя собственника земельного участка:
12.2.6	Отчество собственника земельного участка (при наличии):

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:	
13.1.6	Газоны, посадка кустов, деревья	
13.1.6.1	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:	
13.1.6.2	Наличие пандусов (понижение бордюрного камня):	Отсутствуют
13.1.6.3	Наличие пандусов:	Отсутствует
13.1.7	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:	
13.1.8	Парковочные места для инвалидов, тактильные полосы при входе в здания, служба парковки	
13.2	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия):	
13.2.1	Да (ТУ не предусмотрено)	
13.2.2	Описание иных планируемых элементов благоустройства:	Нет
13.2.3	Размер минимального отступа от границ земельного участка в пределах определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	
13.2.4	Не установлено градостроительным регламентом	
14	Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	
14.1	Не установлено градостроительным регламентом	
14.1.1	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	70,33 м
14.1.2	Максимальный процент застройки в границах земельного участка:	Не установлено градостроительным регламентом
14.1.3	Описание иных планируемых элементов благоустройства:	
14.1.4	Размер минимального отступа от границ земельного участка в пределах определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	
14.1.5	Не установлено градостроительным регламентом	
14.1.6	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	70,33 м
14.1.7	Максимальный процент застройки в границах земельного участка:	Не установлено градостроительным регламентом
14.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства:	
14.1.9	Размер минимального отступа от границ земельного участка в пределах определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	
14.1.10	Не установлено градостроительным регламентом	
14.1.11	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	70,33 м
14.1.12	Максимальный процент застройки в границах земельного участка:	Не установлено градостроительным регламентом
14.1.13	Описание иных планируемых элементов благоустройства:	

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:	26-00/18-761
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.
14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения:	Вид сети инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение
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:	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:	644 474,92 руб.
14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения:	Вид сети инженерно-технического обеспечения: ливневые водосвечение

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

	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>70 449 849,28 руб.</b>
14.1 (5) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>ливневые водосточные</b>
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Государственное унитарное предприятие субъекта Российской Федерации</b>
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: <b>Мосводосток</b>
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7705013033</b>
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>03.10.2014</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>1470/14</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Бессрочные технические условия подключения</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>36 613 536,54 руб.</b>
14.2 О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>Устройства сети связи</b>
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: <b>РУСФОН</b>
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>7714933598</b>
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>Оповещение о пожаре на «Пульк В1»</b>
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>



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

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

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

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

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 нововведенных помещений		15.3.1					
Условный номер	Наименование помещений	Этаж (расположение в здании)	Номер помещения	Площадь помещения (кв.м)	Площадь частей нежилого помещения		Высота потолков (м)
					Наименование помещения	Площадь (кв.м)	

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

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

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

C-419	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C-420	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C-421	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C-422	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C-423	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C-424	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.70	Офис		91.70	3.55
C-425	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	251.50	Офис		251.50	3.55
C-426	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	135.40	Офис		135.40	3.55
C-514	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C-515	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	88.70	Офис		88.70	3.55

C-516	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	203.10	Офис		203.10	3.55
C-517	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	135.40	Офис		135.40	3.55
C-518	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	251.50	Офис		251.50	3.55
C-519	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C-520	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C-521	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C-522	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C-525	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	492.20	Офис		492.20	3.55
C-606	Нежилое помещение для коммерческого использования	6	C	666.00	Офис		666.00	3.50
					Санузел МТН (С.614)		5.40	

С.607	Нежилое помещение для коммерческого использования	б	С	666.60	Офис	661.30	3.50
П2.23	Кладовая	-2	Р	6.20	Самуэл 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
П1.76	Кладовая	-1	Р	8.50	Кладовая	8.50
П1.77	Кладовая	-1	Р	9.50	Кладовая	9.50
П1.79	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



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



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 (завешенное от 1134)	13.25
1058	Машинно-место	-1	Р	13.25	Машинно-место (завешенное 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



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

С.111	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	210.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	210.70	5.45
С.112	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	140.30	Коммерческое помещение (Ритейл)	140.30	5.45
С.113	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	150.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	150.70	5.45
С.114	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	131.50	Коммерческое помещение (Ритейл)	131.50	5.45
С.115	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	155.90	Коммерческое помещение (Ритейл)	155.90	5.09
С.132	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	108.30	Коммерческое помещение (Ритейл)	108.30	3.90
С.139	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	120.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	120.70	4.41
Ф.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	-I	А	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)	582.50	
					Кофе-пойнт(мороженое) (этаж 2)	26.40	
					Кофе-пойнт (горячие напитки) (этаж 2)	27.60	



О.3	Нежилое помещение для коммерческого использования	И	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	И	С	337,60	Зал кафе/терия на 110м.л.	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	-1	Р	522,80	Зона мойки	394,00	5,85
					Санузел	2,30	
					Кладовая	4,80	
					Помещение единичного оператора безорганизационного рабочего места	9,40	
					Канитомная	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	-1	Р	396,60	Вестибюль	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	-1	Р	24,10	Помещение жироуловителя (реализуется совместно с пом. Ф.1)	24,10	4,44
П1.83	Нежилое помещение для коммерческого использования	-1	Р	33,80	Помещение жироуловителя (реализуется совместно с пом. Г.1)	33,80	4,25
П1.82	Нежилое помещение для коммерческого использования	-1	Р	22,40	Помещение жироуловителя (реализуется совместно с пом. К.1)	22,40	4,67
В.126	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	В	537,10	БСТ с возможностью размещения офиса	537,10	5,85
В.136	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	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	-1	Р	174,10	Велосклад	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 склада ящиков	6.60	
					Помещение склада ящиков	6.30	
					ПУИ	2.20	
					Помещение склада ящиков	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	
					Умывальни	1.80	
					ПУИ	1.90	
					Лифтовой холл/ЛБЗ	9.30	
					Уборная	2.20	
					Открытая терраса	1,141.80	

16.0 составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)

16.1.0 помещений общего пользования

16.1.1

№ 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	Помещение хранения велосипедов		Паркинг, -Этаж	Техническое	14.60
3	Помещение хранения велосипедов		Паркинг, -Этаж	Техническое	27.60
4	Помещение хранения торговых тележек		Паркинг, -Этаж	Техническое	24.20
5	Помещение очистки стоков		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 ретейл блок А	Паркинг, -Этаж	Техническое	173.01
42	Венткамера жилого приточка блок В	Паркинг, -Этаж	Техническое	154.18
43	Венткамера ретейл блок В	Паркинг, -Этаж	Техническое	90.36
44	Венткамера ретейл блок С	Паркинг, -Этаж	Техническое	105.06
45	Венткамера паркинга приточка	Паркинг, -Этаж	Техническое	67.86
46	Венткамера паркинга приточка	Паркинг, -Этаж	Техническое	65.08
47	Помещение СС	Паркинг, -Этаж	Техническое	9.24
48	Срависная в СС	Паркинг, -Этаж	Техническое	19.22
49	Помещение СС	Паркинг, -Этаж	Техническое	8.40
50	Насосная ВКмПТ	Паркинг, -Этаж	Техническое	86.02
51	Электрощитовая 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	488,80
55	Венткамера ПД	Паркинг, -Этаж	Техническое	55,59
56	Тех. помещение фонтана	Паркинг, -Этаж	Техническое	36,70
57	Помещение 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	Диспетчерская и помещение охраны	Блок А, Этаж	Техническое	10,30
85	Помещение мойки лап 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 доставки	Блок А, Этаж	Техническое	3,30
92	Помещение персонала	Блок А, Этаж	Общественное	4,90
93	Саузал	Блок А, Этаж	Общественное	0,90
94	Техническое помещение для обслуживания фасадных ориенталей	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 вентиляция	Блок А, Этаж	Техническое	21,20
102	Открытая терраса	Блок А, Этаж	Общественное	39,10
103	Коридор	Блок А, 4этаж	Общественное	69,80
104	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 4этаж	Общественное	4,90
105	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 4этаж	Общественное	4,90
106	ПУИ	Блок А, 4этаж	Техническое	2,20
107	ПУИ	Блок А, 4этаж	Техническое	2,20
108	Лестничная клетка Л1	Блок А, 4этаж	Общественное	8,50
109	Лестничная клетка Л2	Блок А, 4этаж	Общественное	8,50
110	Коридор	Блок А, 5этаж	Общественное	69,80
111	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 5этаж	Общественное	4,90
112	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 5этаж	Общественное	4,90
113	ПУИ	Блок А, 5этаж	Техническое	2,20
114	ПУИ	Блок А, 5этаж	Техническое	2,20
115	Лестничная клетка Л1	Блок А, 5этаж	Общественное	8,50
116	Лестничная клетка Л2	Блок А, 5этаж	Общественное	8,50
117	Коридор	Блок А, 6этаж	Общественное	69,80
118	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 6этаж	Общественное	4,90
119	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 6этаж	Общественное	4,90
120	ПУИ	Блок А, 6этаж	Техническое	2,20
121	ПУИ	Блок А, 6этаж	Техническое	2,20
122	Лестничная клетка Л1	Блок А, 6этаж	Общественное	8,50
123	Лестничная клетка Л2	Блок А, 6этаж	Общественное	8,50
124	Коридор	Блок А, 7 этаж	Общественное	70,00
125	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 7 этаж	Общественное	4,90
126	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 7 этаж	Общественное	4,90
127	ПУИ	Блок А, 7 этаж	Техническое	2,20
128	ПУИ	Блок А, 7 этаж	Техническое	2,20
129	Лестничная клетка Л1	Блок А, 7 этаж	Общественное	8,50
130	Лестничная клетка Л2	Блок А, 7 этаж	Общественное	8,50
131	Коридор	Блок А, 8 этаж	Общественное	70,00
132	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 8 этаж	Общественное	4,90
133	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 8 этаж	Общественное	4,90
134	ПУИ	Блок А, 8 этаж	Техническое	2,20
135	ПУИ	Блок А, 8 этаж	Техническое	2,20
136	Лестничная клетка Л1	Блок А, 8 этаж	Общественное	8,50
137	Лестничная клетка Л2	Блок А, 8 этаж	Общественное	8,50
138	Лестничная клетка Л1	Блок А, кровля	Общественное	4,40
139	Лестничная клетка Л2	Блок А, кровля	Общественное	4,40
140	Вестибиль	Блок В, Этаж	Общественное	122,10
141	Доставка почты	Блок В, Этаж	Общественное	7,70
142	Помещение ресепши	Блок В, Этаж	Общественное	1,90
143	Саузал персонала	Блок В, Этаж	Общественное	1,90
144	Саузал МПН	Блок В, Этаж	Общественное	2,50

145	ПУИ	Блок В, 1этаж	Техническое	1.00
146	ПУИ	Блок В, 1этаж	Техническое	0.80
147	Помещение УК	Блок В, 1этаж	Техническое	15.9
148	Коридор	Блок В, 1этаж	Техническое	3.60
149	Санузел	Блок В, 1этаж	Техническое	1.60
150	Диспетчерская	Блок В, 1этаж	Техническое	13.70
151	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	3.90
152	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	14.00
153	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	5.70
154	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	9.60
155	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	16.10
156	ЛК ЛП	Блок В, 2 этаж	Общественное	10.40
157	ЛК Л2	Блок В, 2 этаж	Общественное	10.50
158	ЛК ЛП	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 ЛП	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 ЛП	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 ЛП	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

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 ЛП	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 ЛП	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 ЛП	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 ЛП	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

237	ПУИ	Блок В, 10 этаж	Техническое	1.10
238	ЛК ЛП	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 ЛП	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 ЛП	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 ЛП	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

278	ЛК ЛП	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 ЛП	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 ЛП	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 "До-стэжи"	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

323	Помещение доступа к сервисному лифту	Блок С, 3этаж	Общественное	27.10
324	Лифтовый холл	Блок С, 3этаж	Общественное	5.40
325	Джелечеровка	Блок С, 3этаж	Техническое	16.70
326	Помещение охраны и службн персонала	Блок С, 3этаж	Техническое	17.30
327	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественное	9.50
328	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественное	4.40
329	ПУИ	Блок С, 3этаж	Техническое	4.60
330	ЛК	Блок С, 3этаж	Общественное	11.50
331	ЛК	Блок С, 3этаж	Общественное	11.90
332	Универсальный санузел	Блок С, 3этаж	Общественное	2.60
333	ЛК	Блок С, 3этаж	Общественное	8.40
334	ЛК	Блок С, 3этаж	Общественное	8.90
335	ЛК	Блок С, 3этаж	Общественное	6.40
336	Электрошкафовая	Блок С, 3этаж	Техническое	7.30
337	Рампа	Блок С, 3этаж	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	ЛК	Блок С, 2этаж	Общественное	8.90
349	ЛК	Блок С, 2этаж	Общественное	8.90
350	Электрошкафовая	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	Электрошкафовая	Блок С, 3этаж	Техническое	4.50
364	ЛК	Блок С, 3этаж	Общественное	8.90
365	ЛК	Блок С, 3этаж	Общественное	8.90

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	Электрошкафовая	Блок С, 4этаж	Техническое	4.50
379	ЛК	Блок С, 4этаж	Общественное	8.90
380	ЛК	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	ЛК	Блок С, 5этаж	Общественное	9.10
392	ЛК	Блок С, 5этаж	Общественное	9.10
393	Электрошкафовая	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	ЛК	Блок С, 6этаж	Общественное	8.90
402	ЛК	Блок С, 6этаж	Общественное	8.90
403	Электрошкафовая	Блок С, 6этаж	Техническое	4.50
404	Венткамер	Блок С, 6этаж	Техническое	76.70
405	Венткамер	Блок С, 6этаж	Техническое	76.70
406	ЛК	Блок С, кровля	Общественное	4.60
407	ЛК	Блок С, кровля	Общественное	4.60

41	Корпус А	Лифт грузо-пассажирский (А6)	Вертикальный транспорт
42	Корпус А	Лифт Пассажирский (А7)	Вертикальный транспорт
43	Корпус А	Лифт грузо-пассажирский (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 грузо-пассажирский (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, продлением срока 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	Этап реализации проекта строительства: <b>20 процентов готовности</b>	Этап реализации проекта строительства: <b>20 процентов готовности</b>
17.1.1		Этап реализации проекта строительства: <b>20 процентов готовности</b>	Этап реализации проекта строительства: <b>20 процентов готовности</b>
17.1.2		Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>3 квартал 2021 г.</b>	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>3 квартал 2021 г.</b>
17.1 (2)	О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства: <b>40 процентов готовности</b>	Этап реализации проекта строительства: <b>40 процентов готовности</b>
17.1.1		Этап реализации проекта строительства: <b>40 процентов готовности</b>	Этап реализации проекта строительства: <b>40 процентов готовности</b>
17.1.2		Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>2 квартал 2022 г.</b>	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>2 квартал 2022 г.</b>
17.1 (3)	О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства: <b>60 процентов готовности</b>	Этап реализации проекта строительства: <b>60 процентов готовности</b>
17.1.1		Этап реализации проекта строительства: <b>60 процентов готовности</b>	Этап реализации проекта строительства: <b>60 процентов готовности</b>
17.1.2		Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>3 квартал 2022 г.</b>	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>3 квартал 2022 г.</b>
17.1 (4)	О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства: <b>80 процентов готовности</b>	Этап реализации проекта строительства: <b>80 процентов готовности</b>
17.1.1		Этап реализации проекта строительства: <b>80 процентов готовности</b>	Этап реализации проекта строительства: <b>80 процентов готовности</b>
17.1.2		Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>1 квартал 2023 г.</b>	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>1 квартал 2023 г.</b>
17.1 (5)	О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства: <b>получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости</b>	Этап реализации проекта строительства: <b>получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости</b>
17.1.1		Этап реализации проекта строительства: <b>получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости</b>	Этап реализации проекта строительства: <b>получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости</b>
17.1.2		Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>3 квартал 2024 г.</b>	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>3 квартал 2024 г.</b>

16.2. Перечень технологий чешого 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 приямах	Водоотведение
2	Этаж -2	Оборудование алаоцентра	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	водоснабжение, водоотведение
18	Этаж -1	ГРЩ2	Электрообеспечение
19	Этаж -1	ГРЩ3	Электрообеспечение
20	Этаж -1	ГРЩ4	Электрообеспечение
21	Этаж -1	ИТП	Теплоснабжение
22	Этаж -1	Тех. Помещение фонтана	водоподготовка фонтана
23	Этаж -1	Помещение для ввода кабеля	Электрообеспечение
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	Электрообеспечение
28	Корпус С, Этаж 2	Электрощитовая	Электрообеспечение
29	Корпус С, Этаж 3	Электрощитовая	Электрообеспечение
30	Корпус А, Этаж 3	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
31	Корпус С, Этаж 4	Электрощитовая	Электрообеспечение
32	Корпус С, Этаж 5	Электрощитовая	Электрообеспечение
33	Корпус С, Этаж 6	Электрощитовая	Электрообеспечение
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 способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору (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 способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: <b>Счета эскроу</b>
	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участника долевого строительства в силу закона:
19.2 О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу.	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: <b>Публичное акционерное общество</b>
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы: <b>БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ</b>
	19.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: <b>7706092528</b>
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>Нет</b>
19.4 Об уплате в полномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет.	19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование полномоченного банка (сокращенное наименование полномоченного банка (при наличии)), в котором у застройщика открыт расчетный счет:  <b>Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество</b>
		Наименование банка: <b>БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ</b>
	19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в полномоченном банке: Номер расчетного счета: <b>40702810201700000457</b> Корреспондентский счет: <b>301018103000000000985</b> БИК: <b>044525985</b> ИНН: <b>7706092528</b> КПП: <b>770501001</b> ОГРН: <b>1027739019208</b>

17.2 О сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237)	17.2.1	Первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: <b>31.08.2024</b>
	17.2.2	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: <b>30.09.2024</b>
18.0 Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	18.1.1	Планируемая стоимость строительства: <b>15 769 789 662,17 руб.</b>
18.1 О размере подаваемых осуществлению платежей, указанных в пункте 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:  О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:
18.1 О размере подаваемых осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)	18.1.1	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, объект долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место) с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	19.7.1	О количестве договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.1.1.1	Жилые помещения:
	19.7.1.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 205
	19.7.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 78
	19.7.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.1.3	Машино-места:
	19.7.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 86
	19.7.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
19.7.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0	
19.7.2	О площади объектов долевого строительства:	
19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:	
19.7.2.1.1	Жилые помещения:	

19.5 Форма привлечения денежных средств	19.5.1	О целевом кредите (целевом займе):	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 условиями договора кредита (займа), сумме задержки по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	
			19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
			19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: 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 задолженности 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 соответствии с договором кредита (займа): 30.06.2026

		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:
		19.7.2.1.2.1	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:
		19.7.2.1.3.1	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:
		19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства:
		19.7.3.1.1	Жилые помещения:
		19.7.3.1.1.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 7 627 708 600,76 руб.
		19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
		19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
		19.7.3.1.2	Нежилые помещения:
		19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 4 493 442 212,45 руб.

		19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
		19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
		19.7.3.1.3	Машино-места:
		19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 559 251 000 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	Иные соглашения 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 невозвратимой 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 Финаксвал 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	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика: 1 869 754 000,00 руб.

<p>22.1.0 Видов, назначения 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, принадлежащих долевым участникам долевого строительства по договору.</p>	<p>22.1.1</p> <p>Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры, в государственную или муниципальную собственность.</p> <p>Нет</p>	<p>23. Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте</p>
<p>22. Информация об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, принадлежащих участникам долевого строительства по договору.</p>		

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.ВНС	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.ОДЦ	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.ВНС	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 "Москлерт" Сведения о ТЭП	См. письмо исл. №76 от 08.08.2024 г. ООО "Москлерт"

23.1	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 вылазавшего списка при заливке бетона).Уточнение материала – монолитными железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных комбинированных 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 пола-этаж" 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, 2 и 3 этажах.Помещение с условным номером Г.1 расположено на-1, 1 и 2 этажах."	
24	Сведения о фактах внесения изменений в проектно документацию	24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектно документацию	
№	Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
1	01.09.2021	2. ПЗУ	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
2	01.09.2021	3.АР	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
3	01.09.2021	4. КР	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
4	01.09.2021	5.ВНС	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
5	01.09.2021	6. ПОС	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
6	01.09.2021	7.ТХ	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
7	01.09.2021	9.МОПБ	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
8	04.09.2023	1.ПЗ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
9	04.09.2023	2.ПЗУ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.

