



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»

 /Н.П. Ивашкова/

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 126/24

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):	29.03.2024 г.
Дата составления отчета:	29.03.2024 г.
Заказчики:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2024

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

**Уважаемый Руслан Закариянович!**

На основании Задания на оценку № 04/24 от 25.03.2024 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф 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 № 8 «Оценка бизнеса»), и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 29 марта 2024 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 –

**846 622 000 (Восемьсот сорок шесть миллионов шестьсот двадцать две тысячи) рублей, не облагается НДС**

В том числе:

№ Помещения п/п	Условный номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	B1.114	Квартира	111,4	78 159 000
Помещение № 2	B1.115	Квартира	135,9	94 478 000
Помещение № 3	B1.124	Квартира	111,1	77 948 000
Помещение № 4	B1.125	Квартира	136,3	94 757 000
Помещение № 5	B1.134	Квартира	111,4	78 159 000
Помещение № 6	B1.135	Квартира	135,8	94 409 000
Помещение № 7	B1.144	Квартира	111,5	78 229 000
Помещение № 8	B1.145	Квартира	136,3	94 757 000
Помещение № 9	B2.143	Квартира	49,9	38 542 000
Помещение № 10	B1.154	Квартира	111,4	78 159 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	39 025 000
<b>Итого</b>				<b>846 622 000</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>29</b>
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	29
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	39
8.3. Рынок жилой недвижимости .....	41
8.4. Анализ наиболее эффективного использования .....	45
8.5. Анализ о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	45
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	50
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки .....	53
<b>9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>54</b>
9.1. Последовательность определения стоимости .....	54
9.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода .....	55
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>66</b>
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов .....	66
10.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	66
10.3. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки .....	67
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>70</b>
1. Правовая информация .....	70
2. Методическая информация .....	70
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>71</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>75</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>81</b>

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

<p><b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Существующие имущественные права на объект оценки</b></p>	<p>Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве Субъект права – Помещения № 1 – 11: принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры».</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b></p>	<p>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.</p>
<p><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></p>	<p>Определение стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф 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.</p>
<p><b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b></p>	<p>Сотрудники специализированного депозитария ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры», владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф 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</p>
<p><b>Соблюдение требований законодательства России</b></p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая</p>

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

	<p>сторона не обязана принимать исполнение;</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 29.03.2024 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 «Тинькофф 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>	29.03.2024
<b>Период (срок) проведения работ по оценке</b>	25.03.2024 – 29.03.2024
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)</b>	Договоры 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>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	Отсутствуют
<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>	<p>Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки;</p> <p>Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;</p> <p>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.</p>
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	<p>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.</p>
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	<p>Отсутствуют</p>
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	<p>Не требуется.</p>
<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>	<p>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.</p>

## **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.

Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков». В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2020) – утверждены Советом РОО 29 декабря 2020 г., протокол № 29, вступил в силу с 11 января 2021 г. (далее – «СПОД РОО 2020») и Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022) (далее – «СПОД РОО 2022»).

### **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.

## 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 предположениях 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, продается 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 № 04/24 от 25.03.2024 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.
11. По состоянию на дату оценки, жилой комплекс в котором расположены оцениваемые объекты сдан в эксплуатацию и документы находятся на стадии оформления. Оценка производится исходя из того, что объект сдан в эксплуатацию.

#### 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 соотношение 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 «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф 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 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 019434-1 от 20.05.2021 г. по направлению Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор 922/2513014888 от 22 декабря 2023 г. страхования ответственности оценщика в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сбор информации об объекте оценки;</li> <li>• анализ рынка объекта оценки;</li> <li>• расчет стоимости объекта оценки;</li> <li>• формирование отчёта об оценке.</li> </ul>
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 № 922/2504121360 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.
<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 № 04/24 от 25.03.2024 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Квадратные метры», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель»

Порядковый номер отчета № 126/24, дата оставления 29.03.2024 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 (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.

#### 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	846 622 000	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:

**846 622 000 (Восемьсот сорок шесть миллионов шестьсот двадцать две тысячи) 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	78 159 000
Помещение № 2	V1.115	Квартира	135,9	94 478 000
Помещение № 3	V1.124	Квартира	111,1	77 948 000
Помещение № 4	V1.125	Квартира	136,3	94 757 000
Помещение № 5	V1.134	Квартира	111,4	78 159 000
Помещение № 6	V1.135	Квартира	135,8	94 409 000
Помещение № 7	V1.144	Квартира	111,5	78 229 000
Помещение № 8	V1.145	Квартира	136,3	94 757 000
Помещение № 9	V2.143	Квартира	49,9	38 542 000
Помещение № 10	V1.154	Квартира	111,4	78 159 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	39 025 000
<b>Итого</b>				<b>846 622 000</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 09.02.2024 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

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	2 кв. 2024
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	2 кв. 2024
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	2 кв. 2024
Помещение № 4	В1.125	12	Жилое помещение	136,3	10	Предчистовая отделка	2 кв. 2024

№ 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	2 кв. 2024
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	2 кв. 2024
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	2 кв. 2024
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	2 кв. 2024
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	2 кв. 2024
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	2 кв. 2024
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	2 кв. 2024

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

**Фотоматериалы жилого комплекса**



Общий вид



Внутреннее состояние



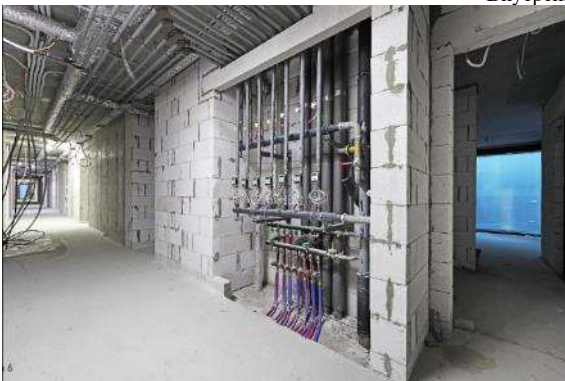
Внутреннее состояние



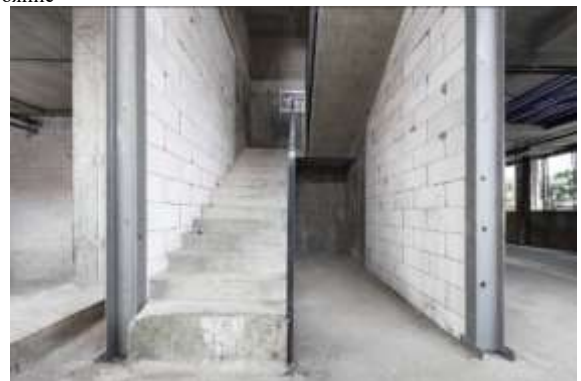
Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние

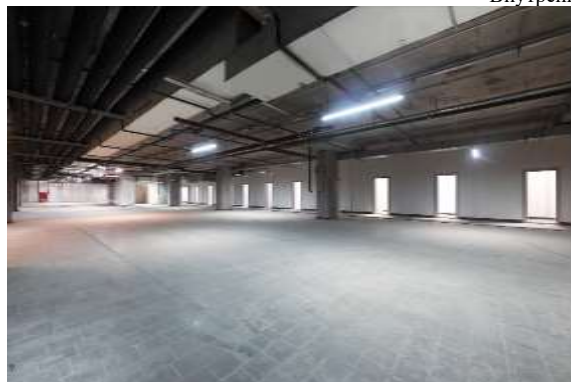




Внутреннее состояние



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> )
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>

<sup>2</sup> <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/)



МФК Lunar — многогранный деловой и жилищный проект у Ленинского проспекта 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
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	

Основные характеристики	
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

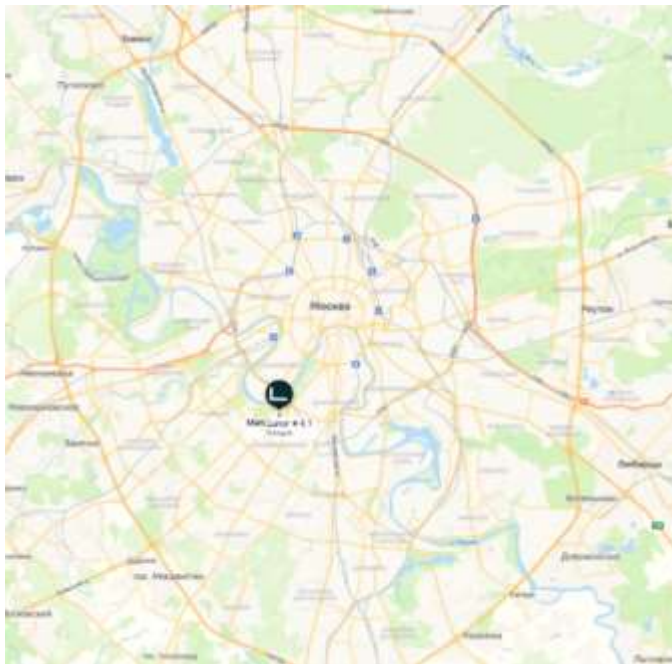
Источник: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/38951>

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

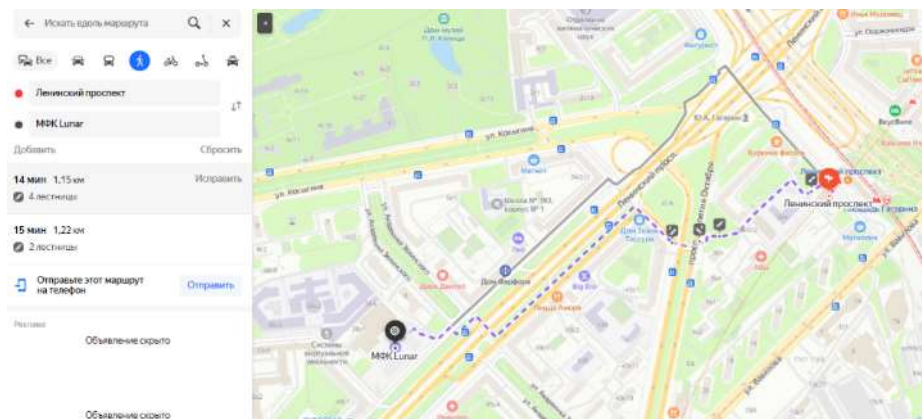
На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на города.

#### 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

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

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, 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>**

По первой оценке Росстат, прирост ВВП по итогам 2023 г. составил 3,6% г/г, к уровню двухлетней давности (2021 г.) показатель вырос на 2,3%. Рост экономики в 2023 г. оказался самым высоким за 2013-2023 гг. (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

<sup>5</sup> <https://euroexpert.ru/analytics>

Т. 1.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ВВП (индекс физического объема), %	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	103,6*
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
Индекс промышленного производства	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	103,5
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
Индекс инвестиций в основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	110,0**
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***
Оборот розничной торговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4
Экспорт товаров, млрд долл. США	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,3	591,5	385,9****
Импорт товаров, млрд долл. США	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	296,1	259,1	259,0****

Источник: Социально-экономическое положение России № 12 (2023 г.), <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>, Федеральная служба государственной статистики, [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/urov\\_11subg-nm.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/urov_11subg-nm.xlsx), Федеральная таможенная служба, <https://customs.gov.ru/press/federal/document/385906>

\* Первая оценка.

\*\* янв.-сен. 2023 г. к янв.-сен. 2022 г., %

\*\*\* Оценка.

\*\*\*\* янв.-ноя. 2023 г.

Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на 3,5% г/г. Это один из самых высоких результатов за 2013- 2023 гг. (исключение составил постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только успешное завершение адаптации предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и наличие ресурсов для дальнейшего развития.

Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал выпуск обрабатывающей промышленности, который достиг роста на 7,5% г/г, к уровню 2021 г. прирост составил 7,8%. При этом "закрыли" год в плюсе практически все отрасли. Более высокими темпами росли отрасли, ориентированные на внутренний спрос – по итогам 2023 г. они показали рост на 9,2% г/г. Однако экспортно ориентированные отрасли также показывали положительные темпы –рост выпуска на 3,2% г/г. Машиностроительный комплекс в 2023 г. показал рекордные темпы роста на 21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.).

Динамика металлургического комплекса в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет.

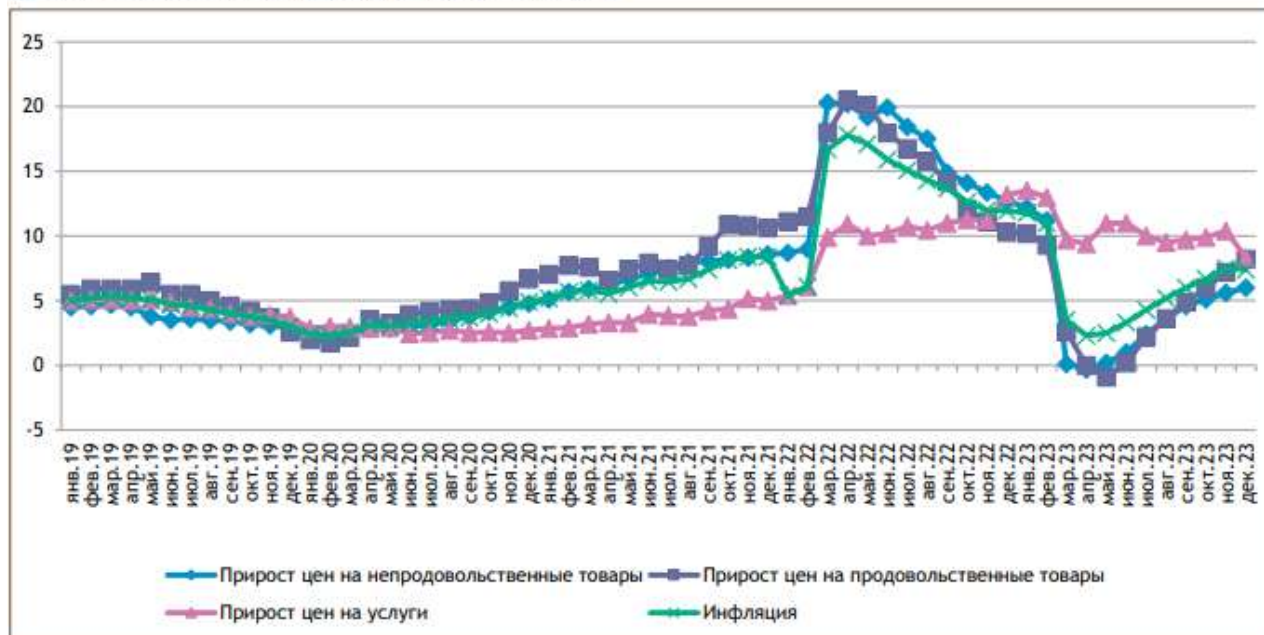
Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 г. составила -1,3% г/г., к уровню двухлетней давности (2021 г.) околонулевая динамика. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего 2023 г. При этом положительные темпы роста наблюдались в добыче угля (+1,1% г/г) и предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (+1,0% г/г).

### Индекс потребительских цен

В декабре 2023 г. потребительские цены выросли на 0,73% (в ноябре 2023 г.– на 1,11%). С поправкой на сезонность (SA) в аннуализированном выражении (SAAR) месячный прирост цен замедлился в декабре 2023 г. до 6,5% (в ноябре 2023 г. – 10,2%). Это объясняется как снижением устойчивой составляющей роста цен, так и замедлением удорожания товаров и услуг с волатильными ценами. В среднем за 4 кв. 2023 г. потребительские цены росли темпом 8,7% (SAAR) - это ниже, чем в 3 кв. 2023 г. и в конце 2021 – начале 2022 г.

Годовая инфляция по итогам декабря 2023 г. замедлилась и составила 7,42%. Наиболее заметно снизился годовой прирост стоимости коммунальных тарифов, индексация которых была перенесена с июля 2023 г. на декабрь 2023 г. В декабре 2023 г. коммунальные тарифы не пересматривались. Как следствие, годовое повышение стоимости услуг замедлилось и практически сравнялось с приростом цен на продовольственные товары, который опережает рост стоимости непродовольственных товаров.

И. 1.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2019 г. - декабрь 2023 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



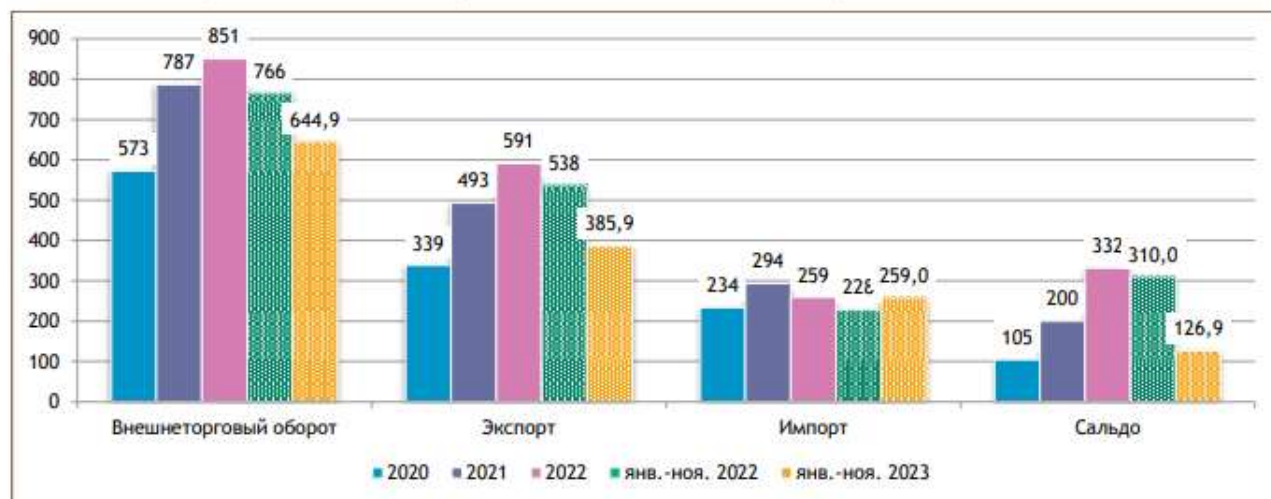
Источник: Банк России, Динамика потребительских цен № 4 (28)-12 (96); <https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/>

## Внешняя торговля

В 2022 г. внешнеторговый оборот России составил 851,5 млрд долл. США (108,1% к 2021 г.), в том числе экспорт – 591,5 млрд долл. США (119,9%), импорт – 259,1 млрд долл. США (88,3%). Сальдо торгового баланса оставалось положительным, 332 377 млрд долл. США (в 2021 г. – положительное, 199 565 млрд долл. США).

По итогам янв.-ноя. 2023 г. внешнеторговый оборот России составил 644,9 млрд долл. США (-16% к янв.-ноя. 2022 г.), в том числе экспорт – 385,9 млрд долл. США (-28% к янв.-ноя. 2022 г.), импорт – 259,1 млрд долл. США (+14% к янв.-ноя. 2022 г.). Сальдо торгового баланса оставалось положительным, в янв.-ноя. 2023 г. составило 126,9 млрд долл. США (в янв.-ноя. 2022 г. – положительное, 310,0 млрд долл. США).

И. 1.2 Внешняя торговля Российской Федерации за 2020-янв.-ноя. 2023 гг., млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>, <https://customs.gov.ru/press/federal/document/385906>

По итогам янв.-ноя. 2023 г. экспорт в страны Европы сократился до 78,4 млрд долл. США с 248,3 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г., импорт снизился по итогам янв.-ноя. 2023 г. до 71,7 млрд долл. США с 80,7 млрд долл. США в янв.-ноя. 2022 г. Экспорт в страны Азии вырос до 276,1 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г. по сравнению с 257,1 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г., импорт - вырос до 169,9 млрд долл. США с 128,7 млрд долл. США.

Также наблюдается рост торговли с государствами Африки: экспорт вырос до 19,8 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г. с 12,9 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г., импорт - до 3 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г. с 2,8 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г. В то же время

российский экспорт в страны Северной и Южной Америки сократился до 11,4 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г. с 18,8 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г., импорт - до 13,7 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г. с 15,2 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г.

В структуре экспорта по итогам янв.-ноя. 2023 г. доля минеральных продуктов, в том числе продукции топливноэнергетического комплекса, сократилась до 61% (235,3 млрд долл. США) с 66% (356,8 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г.). Второй крупнейшей статьёй являются металлы и изделия из них: ее доля выросла до 14% (55,4 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г.) с 12% (64,6 млрд долл. США в янв.-ноя. 2022 г.). Единственной статьёй экспорта, показавшей рост в абсолютном выражении, стала сельскохозяйственная продукция, ее доля в экспорте достигла 10% (39,4 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г.) против 7% (36,9 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г.).

Крупнейшей статьёй импорта в янв.-ноя. 2023 г. являются машины, оборудование и транспортные средства, их доля в импорте выросла до 51% (131,7 млрд долл. США) с 46% (103,8 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г.). Следом идет продукция химической промышленности, доля которой снизилась до 20% (51 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г.) с 23% (51,6 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г.). Третье место в импорте занимает сельскохозяйственная продукция, чья доля составила 12% (32 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г.) против 14% (31,9 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г.).

### **Валютный рынок**

Несмотря на высокий объем продаж иностранной валюты экспортерами, в течение декабря 2023 г. наблюдались кратковременные периоды волатильности валютного курса. По итогам декабря 2023 г. рубль ослаб, но незначительно – всего на 1% относительно доллара США. Нестабильности курса способствовали снижение цен на нефть, опасения усиления санкционного давления при одновременном сохранении устойчивого спроса на валюту со стороны импортеров и сезонный спрос на нее со стороны физических лиц (рождественские и длительные новогодние праздники). Также давление на валютный курс оказывали операции резидентов по выкупу прав собственности у компаний из недружественных стран. Кратковременное ослабление рубля было связано и с квартальной экспирацией фьючерсных контрактов. Повышенный спрос на иностранную валюту способствовал возникновению краткосрочных периодов дефицита доллара США и евро на рынке однодневных валютных свопов во второй половине декабря 2023 г. К концу декабря 2023 г. небольшой дефицит затронул и сегмент валютных свопов с китайским юанем, в то время как ситуация с ликвидностью "токсичных" валют улучшилась. Вместе с тем объем чистых продаж иностранной валюты крупнейшими экспортерами в декабре 2023 г. увеличился относительно предыдущего месяца на 6,6%, составив 14,8 млрд долл. США (в ноябре 2023 г. – 13,9 млрд долл. США).

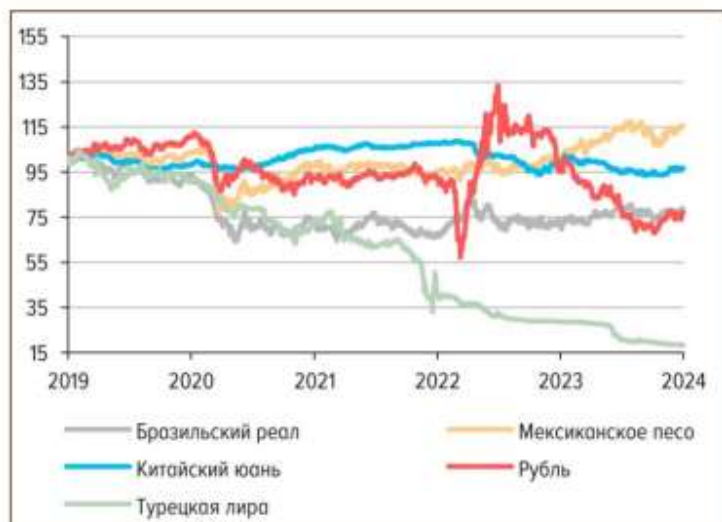
Крупнейшими продавцами валюты на рынке спот оставались системно значимые кредитные организации (СЗКО), которые являются основными агентами по реализации валютной выручки экспортеров. За декабрь 2023 г. они осуществили неттопродажи валюты на Московской Бирже на сумму 588,2 млрд руб., что на 14% больше по сравнению с ноябрем 2023 г. При этом объем неттопродаж валюты нефинансовых компаний – второй крупнейшей категории нетто-продавцов на бирже – снизился на треть, составив 211,2 млрд руб. в декабре 2023 г. (в ноябре 2023 г. – 304,4 млрд руб.).

Кредитные организации, не относящиеся к СЗКО, по-прежнему были основными нетто-покупателями валюты на бирже: в декабре 2023 г. объем их нетто-покупок иностранной валюты практически не изменился, составив 465,7 млрд руб. (в ноябре 2023 г. – 459,6 млрд руб.). Объем нетто-покупок валюты на бирже со стороны нерезидентов из дружественных стран уменьшился на 18,9%, до 217,2 млрд руб. (в ноябре – 267,7 млрд руб.).

Население в декабре 2023 г. осуществило рекордные в 2023 г. нетто-покупки валюты на 179,0 млрд руб., из которых на биржевом валютном рынке было приобретено валюты на 90,2 млрд руб., а через крупнейшие банки – на 88,8 млрд руб. Практически весь объем покупок пришелся на доллары США и евро.



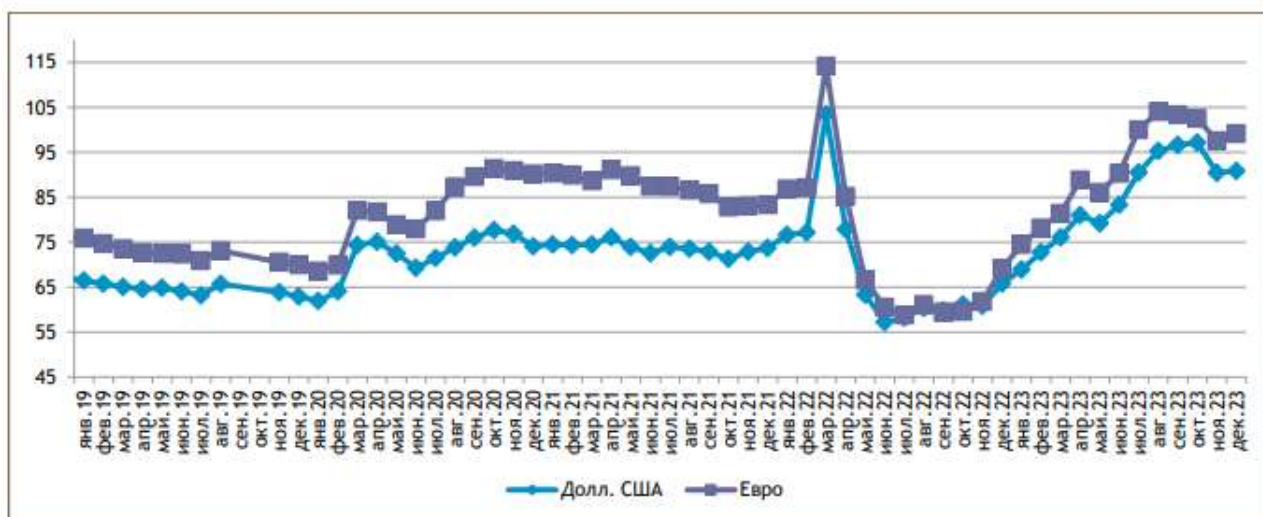
И. 1.3 Динамика валют стран с формирующимися рынками\* за 2019-2023 гг. (02.01.2019 г. = 100%)



Источник: Sboards, расчеты Банка России; Денежно-кредитные условия и трансмиссионный механизм денежно-кредитной политики, декабрь 2023 г.: [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/47746/DKU\\_2312-18.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/47746/DKU_2312-18.pdf)  
\*Примечание: по отношению к долл. США. Обратные котировки.

Средний курс доллара за 2023 г. составил 85,80 руб./долл. США, по итогам 2022 г. - 68,35 руб./долл. США (рост на 25,5% в 2023 г. по сравнению с 2022 г.). Средний курс евро за 2023 г. составил 92,87 руб./евро, по итогам 2022 г. - 72,15 руб./евро (рост на 28,7% в 2023 г. по сравнению с 2022 г.).

И. 1.4 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2019-декабрь 2023 гг.



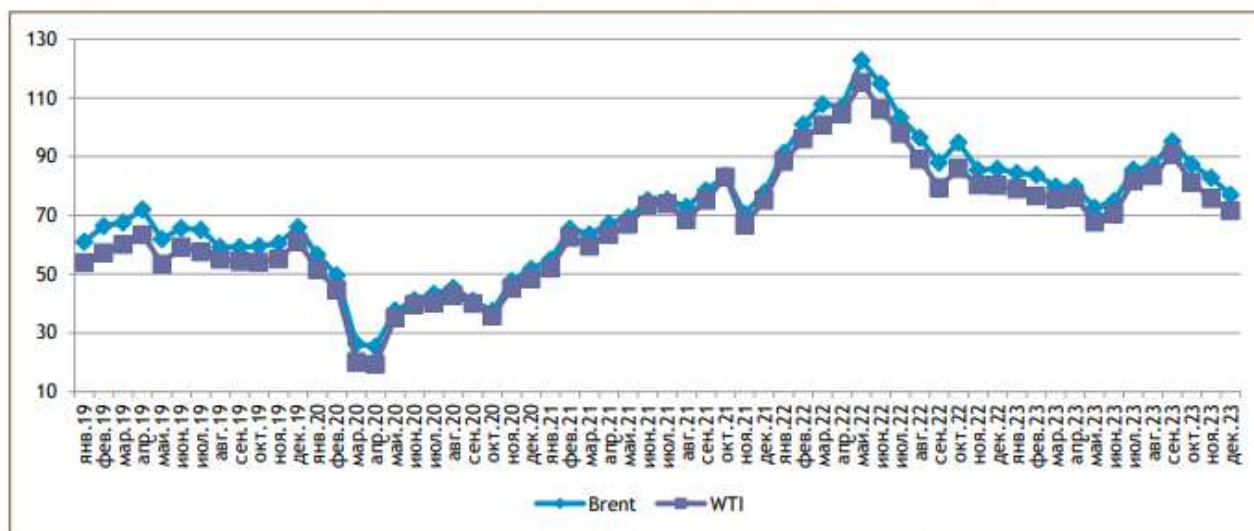
Источник: данные Банка России, [https://cbr.ru/hd\\_base/micex\\_doc](https://cbr.ru/hd_base/micex_doc)

По данным Московской биржи, объем торгов на валютном рынке в декабре 2023 г. составил 38 659 млрд руб. (21 005 млрд руб. в декабре 2022 г.). Объем торгов инструментами спот достиг 11 621 млрд руб., объем сделок своп и форвардов составил 27 038 млрд руб. Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи в декабре 2023 г. составил 1 840,9 млрд руб.

#### Мировые цены на нефть и нефтепродукты

Цена марки Brent сократилась за 2023 г. на 17% (по сравнению с 2022 г.), составив 82,5 долл. США/баррель, цена техасской WTI - на 17%, составив 77,6 долл. США/баррель.

И. 1.5 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2019 г.-декабрь 2023 г.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2023>; <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2023>

В среднем по итогам 2023 г. рынок нефти оказался в небольшом профиците. В 2023 г. мировой спрос на нефть непрерывно увеличивался в основном за счет наращивания потребления в азиатских странах с развивающейся экономикой. Рекордные объемы потребления нефти в Китае и Индии обуславливались подъемом в экономике, вызванным постпандемийным восстановлением.

Рост экономики Китая после снятия ковидных ограничений был одним из основных драйверов увеличения спроса на мировом рынке нефти в 2023 г. Чтобы стабилизировать рынок, страны альянса ОПЕК+ в течение 2023 г. активно стремились ограничить предложение нефти. Лидерами сокращения добычи стали Россия и Саудовская Аравия. Кроме того, Россия дополнительно добровольно сокращала экспорт.

Однако по итогам 2023 г. мировое предложение нефти выросло за счет наращивания предложения со стороны США, рекордной добычи в Бразилии и Гайане, увеличившихся потоков со стороны Ирана и прочих стран, не входящих в ОПЕК. В ноябре 2023 г. участники ОПЕК+ подтвердили базовое соглашение о сокращении добычи нефти в 2024 г., а также объявили о дополнительном снижении предложения на 2,2 млн барр./сут. в 1 кв. 2024 г.

В октябре 2023 г. тренд на рынке нефти изменился, и котировки бенчмарка Brent начали снижаться. Краткосрочный рост цен на фоне геополитической напряженности на Ближнем Востоке, наблюдавшийся в октябре 2023 г. и декабре 2023 г., а также решения альянса ОПЕК+ в конце ноября 2023 г. не изменили рыночный тренд. По данным Министерства финансов России, нефтегазовые доходы за 2023 г. сократились на 24%, что связано с высокой базой сравнения прошлого года, снижением котировок цен на нефть марки Юралс в начале 2023 г., снижением цен и сокращением объемов экспорта природного газа, налогов и пошлин от добычи и продажи газа.

### Рынок ценных бумаг

Объем торгов на фондовом рынке в декабре 2023 г. составил 4 893,7 млрд руб. (4 206,9 млрд руб. в декабре 2022 г.). Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями составил 2 094 млрд руб. (789 млрд рублей в декабре 2022 года). Среднедневной объем торгов – 99,7 млрд руб. Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями в декабре 2023 г. составил 2 800 млрд руб. (3 418 млрд руб. в декабре 2022 г.). Среднедневной объем торгов – 133,3 млрд руб. В декабре 2023 г. на фондовом рынке Московской биржи размещено 113 облигационных займов на общую сумму 3 289 млрд руб., включая объем размещения однодневных облигаций на 1 712,3 млрд руб.

### Рынок государственных ценных бумаг

На фоне изменения рыночных ожиданий относительно будущей денежно-кредитной политики в первой половине декабря 2023 г. доходности по всей длине кривой ОФЗ росли (в среднем на 96 б.п.). Однако после повышения ключевой ставки на 100 б.п. на плановом заседании Совета директоров Банка России 15.12.2023 г. доходности ОФЗ стали корректироваться, снизившись к концу декабря 2023 г. в среднем на 76 б.п., чему способствовали ожидания завершения нынешнего цикла ужесточения денежно-кредитной политики. Повышение ключевой ставки было обусловлено сохраняющимся устойчивым высоким инфляционным давлением в экономике и отклонением роста экономики от траектории сбалансированного роста.

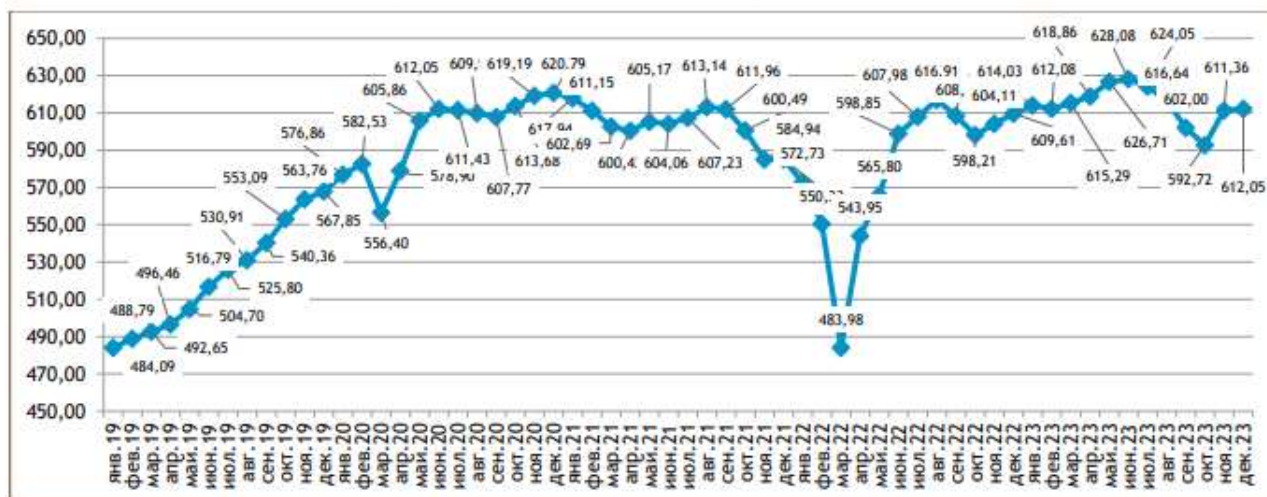
В целом за декабрь 2023 г. в среднем по кривой ОФЗ доходности повысились на 20 б.п. Основной рост пришелся на период от 1 года до 3 лет до погашения включительно (доходности выросли на 90 б.п.).

Среднедневной объем торгов ОФЗ на вторичном рынке в декабре 2023 г. снизился и составил 31,7 млрд руб. (в ноябре 2023 г. – 45,0 млрд руб.).

Покупателями ОФЗ на вторичном биржевом рынке в декабре 2023 г. стали СЗКО и НФО за счет собственных средств, купившие ценных бумаг на 60,2 млрд руб. и 21,5 млрд руб. соответственно. Также покупки совершали физические лица – на 14,7 млрд руб. Основными продавцами стали прочие кредитные организации, которые увеличили объемы продаж ОФЗ в декабре 2023 г. по сравнению с ноябрем 2023 г. с 19,9 млрд руб. до 55,5 млрд руб. Продажи осуществляли и НФО в рамках доверительного управления (на 33,3 млрд руб.).

Объем привлеченных Минфином России средств на аукционах в декабре 2023 г. снизился до 92,0 млрд руб. по номиналу (в ноябре 2023 г. – 324,2 млрд руб.), что составило 18% от плановых объемов размещений на 4 кв. 2023 г. Снижение объемов заимствований в декабре 2023 г. объяснялось полным выполнением квартального плана. Таким образом, квартальный план размещения ОФЗ был выполнен на 114,2%, годовой – на 113,7% по номиналу. Как и в ноябре 2023 г., основная часть размещенного в декабре 2023 г. объема пришлась на ОФЗ с постоянным купонным доходом – 88,6% ценных бумаг, на ОФЗ с защитой от инфляции – 11,4%. При этом ОФЗ с плавающим купоном, на которые ранее приходилась основная доля на аукционах, не размещались. Объемы размещения ОФЗ-ПД в номинальном выражении за декабрь 2023 г. составили 81,5 млрд руб. (в ноябре 2023 г. – 303,1 млрд руб.). Основной спрос на аукционах предъявляли НФО в рамках доверительного управления (на их долю пришлось 60,7% всех размещений) и СЗКО (37,9%).

И. 1.6 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2019-декабрь 2023 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/Index/RGBITR/archive/>

## Кредитный рейтинг России

В 2017 г. вступил в силу новый закон, по которому иностранные рейтинговые агентства могут работать в России либо через филиалы и присваивать международные рейтинги, либо создать в России дочерние структуры, которые будут соответствовать новым требованиям российского законодательства и присваивать рейтинги по национальной шкале.

Рейтинги по национальной шкале представляют собой оценку риска национальных эмитентов и их долговых обязательств в условиях данной страны. Национальные рейтинговые шкалы характеризуют уровень риска эмитента и вероятность исполнения его долговых обязательств по сравнению с другими эмитентами в соответствующей стране. Рейтинги, присвоенные по национальным шкалам разных стран, не сопоставимы между собой: если один эмитент получает максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале одной страны, а второй эмитент - максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале другого государства, то уровни кредитного риска по ним, скорее всего, не совпадут.

Международная шкала рейтингов как раз предназначена для точных сравнений эмитентов из разных стран, учитывает влияние прямых и косвенных страновых рисков и позволяет сравнивать любые компании между собой. 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.

08.04.2022 г. Рейтинговое агентство S&P Global Ratings понизило долгосрочные суверенные кредитные рейтинги России в иностранной до "SD", а в национальной валюте рейтинге продолжает сохраняться (с 18.03.2022 г.) на уровне "CC" с негативными ожиданиями.

28.03.2022 г.: Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги России (09.03.2022 г. - долгосрочный кредитный рейтинг России, выраженный в иностранной валюте – "С", долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – "С", краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – "С", краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – "С").

31.03.2022 г.: Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги России. (06.03.2022 г. - долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – "Са", долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – "Са", краткосрочный рейтинг – "Not Prime" (низший рейтинг).

Т. 1.2 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 31.12.2023 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	18.03.2022 г.	SD- (негативный) <i>преддефолтное состояние</i>	СС (негативный) <i>очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен</i>

Примечание: до конца 2023 г. кредитные рейтинги, присвоенные России, не изменялись.

Источник: Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

### Ключевая ставка Банка России

Ключевая ставка Банка России — основной инструмент денежно-кредитной политики Банка России, была введена в 2013 г. Влияние ключевой ставки на процентные ставки банковского сектора описывается через "процентный коридор" денежно-кредитной политики. Решения по ключевой ставке влияют на все банковские продукты. Операционной целью Банка России является поддержание ставки денежного рынка вблизи ключевой ставки.

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 г.:

- 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%

Основные причины повышения ключевой ставки в 2023 г.:

- темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти;

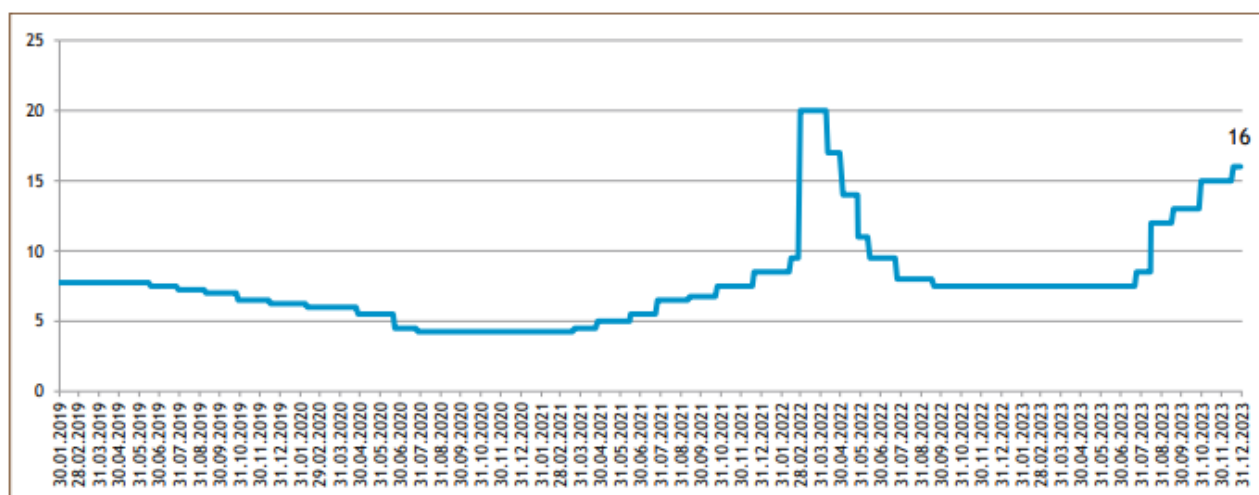
- увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;

- увеличение инфляционных ожиданий;

- увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

По состоянию на 31.12.2023 г. ключевая ставка Банка России составляла 16,0%.

## И. 1.7 Ключевая ставка Банка России в 2019-2023 гг., %



Источник: [https://cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/)

### Прогнозы развития экономики России

Согласно Федеральному стандарту оценки "Процесс оценки (ФСО III)", в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована в случае, если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки. Таким образом, при составлении прогнозов развития экономики России, Оценщик использует источники, вышедшие в 2023 г., а также в начале 2024 г., которые преимущественно также отражают тенденции, сложившиеся на конец 2023 г.

Т. 1.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2024	2025	2026
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Среднесрочный прогноз развития российской экономики: оценки 2023 г. и перспективы 2024-2026 гг. (Институт ВЭБ, январь 2024 г.)	101,6	102,2	102,0
	IMF (январь 2024 г.)	102,6	101,1	—
	World Bank Group, Global Economic Prospects (январь 2024 г.)	101,3	100,9	—
	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, Прогноз социально-экономического развития России на 2023-2026 гг. (декабрь 2023 г.)	101,5-101,8	102,0-102,3	102,1-102,5
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2023 г.)	101,6	101,5	101,5
Индекс потребительских цен на середину года, %	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i> *	6,7%	4,7%	4,2%
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2023 г.)	6,9%	4,3%	4,0%
	OECD (февраль 2024 г.)	7,2%	5,3%	—
	Refinitiv Eikon (декабрь 2023 г.)	6,7%	4,3%	—
	The Economist Intelligence Unit (декабрь 2023 г.)	6,1%	5,1%	4,3%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, Прогноз социально-экономического развития России на 2023-2026 гг. (декабрь 2023 г.)	101,7-102,0	102,0-102,3	102,2-102,6
	Среднесрочный прогноз развития российской экономики: оценки 2023 г. и перспективы на 2024-2026 гг. (Институт ВЭБ, январь 2024 г.)	104,4	102,5	101,8
	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i> *	92,84	93,99	94,60

Показатель	Источник	2024	2025	2026
Курс доллара США, руб./долл. США	Среднесрочный прогноз развития российской экономики: оценки 2023 г. и перспективы на 2024-2026 гг. (Институт ВЭБ, январь 2024 г.)	89,30	89,30	88,30
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2023 г.)	91,10	93,00	95,00
	The Economist Intelligence Unit (декабрь 2023 г.)	98,13	99,68	100,50
Курс евро, руб./евро	<b>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *</b>	<b>100,94</b>	<b>102,42</b>	<b>106,39</b>
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 г. и на плановый период 2025 г. и 2026 г. (сентябрь 2023 г.; соотношение EUR/USD)	103,47	105,21	106,39
	European Commission (ноябрь 2023 г.)	98,41	99,63	—
Ключевая ставка Банка России, %	<b>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *</b>	<b>13,2%</b>	<b>8,7%</b>	<b>7,6%</b>
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2023 г.)	13,9%	9,2%	7,4%
	Среднесрочный прогноз развития российской экономики: оценки 2023 г. и перспективы на 2024-2026 гг. (Институт ВЭБ, январь 2024 г.)	13,8%	9,0%	7,3%
	Refinitiv Eikon (декабрь 2023 г.)	12,0%	8,0%	8,0%

\* Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников  
Источники: приведены в таблице.

### Социально-экономическая обстановка в г. Москве на 1 декабря 2023 г.<sup>6</sup>

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2023 года составила 13 104,2 тысяч человек. Миграционный прирост в 2023 года – 36 824 человек. (Справочно: 2022 года миграционный прирост – 78 337 человек). Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за октябрь-декабрь 2023 г. составила 7 294,9 тыс. человек, в их числе 7 173,3 тыс. человек или 98,3% были заняты в экономике и 121,7 тыс. человек (1,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу декабря 2023 г. составила 25 879 человек, из них 22 100 человек имели статус безработного, из них 11 634 человека получали пособие по безработице. На конец декабря 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы. В декабре 2023 г. признано безработными 3 294 человека (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2 373 человека или в 1,7 раза). Численность трудоустроенных безработных в декабре 2023г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 635 человек и составила 1 522 человека.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январедекабре 2023 г. по сравнению с январем-декабрем 2022 г. составил 116,2%, в декабре 2023 г. по сравнению с ноябрем 2023 г. – 116,7%. В декабре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 101,4%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 99,8%. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в декабре 2023 г. составила 7 073,44 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с ноябрем 2023 г. на 1,2%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась на 3,6%. Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2024 г. постановлением Правительства Москвы от 17 октября 2023 г. № 1961-ПП, составила в расчёте на душу населения – 22 662 рубля, для трудоспособного населения – 25879 рублей, для пенсионеров – 16 964 рубля, для детей – 19 586 рублей.

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2024 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2024 г. в размере 29 389 рублей.

6 <https://mtuf.ru/upload/iblock/f45/f45feb307ff27c569ac0335a1cc29b79.pdf?ysclid=lu8hq4f91f7158720>

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в ноябре 2023 г., по оперативным данным составила 128 848,8 рублей и увеличилась по сравнению с ноябрем 2022 г. на 12,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2023 г. составила 104,3% к уровню ноября 2022 г. На 1 января 2024 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 1 041 717 единиц.

В январе-ноябре 2023 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 10 581,7 млрд рублей (9,5 тыс. организаций получили прибыль в размере 12 151,9 млрд рублей, 4,0 тыс. организаций – убыток на сумму 1 570,3 млрд рублей).

На 1 декабря 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 89 112,3 млрд рублей, из неё просроченная – 1 656,7 млрд рублей или 1,9% от общей суммы задолженности (на 1 декабря 2022 г. – 2,1%, на 1 ноября 2023 года – 2,0%).

Кредиторская задолженность на 1 декабря 2023 г. составила 43 575,7 млрд рублей, из неё просроченная – 1 518,6 млрд рублей или 3,5% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 декабря 2022 г. – 4,1%, на 1 ноября 2023 г. – 3,8%).

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2023 г. составила 39 685,9 млрд рублей, из неё просроченная – 1 809,6 млрд рублей или 4,6% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 декабря 2022 г. – 3,8%, на 1 ноября 2023 г. – 4,6%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2024 г. составила 10,8 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2023 г. увеличилась на 1,6 млн рублей (117,5%). Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 января 2024 г. отсутствует.

### **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>7</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.;

<sup>7</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- 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, непромышленных 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 апартаменты. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к рынку жилой недвижимости.



### 8.3. Рынок жилой недвижимости<sup>8</sup>

#### ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ на рынке новостроек

Средневзвешенная цена квадратного метра по итогам декабря 2023 года составила 640 616 рублей (+9,2% за год, +7,1% за полгода, +1,7% за IV квартал).

Стагнация объема предложения. Объем предложения недвижимости премиум сегмента за год не претерпел существенных изменений.

Повышенный спрос к концу года. С августа 2023 года в связи с повышением ключевой ставки и на фоне ожидания увеличения первоначального взноса по льготной ипотеке на рынке новостроек Москвы наблюдался повышенный спрос, протимулированный стремлением потребителей успеть приобрести недвижимость по доступным ипотечным программам.

Сокращение доли апартментов. За год доля предложения апартментов премиум класса сократилась на 5,2 п.п. и составила 10,7%.

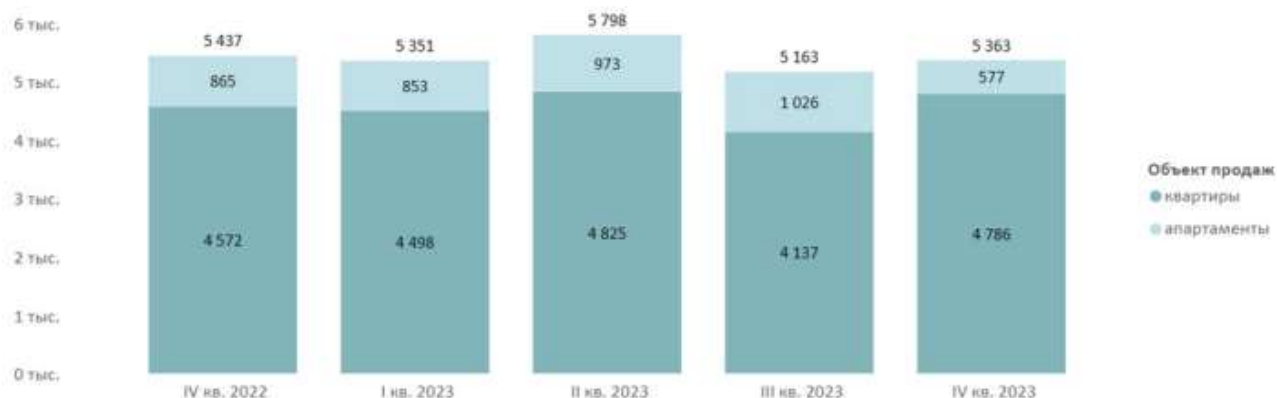
Ужесточение условий по ипотеке с 1 января 2024 года. Первоначальный взнос по ипотеке с господдержкой, по условиям которой можно приобрести жилье в новостройках по ставке 8% годовых, был увеличен с 20% до 30%. Кроме того, во всех регионах максимальный размер кредита по такой ипотеке был ограничен в 6 млн рублей, тогда как ранее для Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области он составлял 12 млн рублей. Спрос на новостройки премиум класса не так сильно зависит от ипотечных условий, как на рынке комфорт- и бизнес-класса. Тем не менее доля ипотечных ДДУ в сегменте премиум-класса к декабрю 2023 года достигла 54%.

#### Предложение

По итогам 2023 года на рынке недвижимости премиум класса находилось в реализации 56 проектов. Суммарный объем предложения на конец периода составил 5,4 тыс. лотов, из них 4,8 тыс. – квартиры и 0,6 тыс. – апартменты. По сравнению с декабрем 2022 года, число предложений сократилось на 1,4%.

В 2023 году рынок новостроек премиум-класса пополнился 10-ю новыми проектами, 1 из них находится на стадии бронирования.

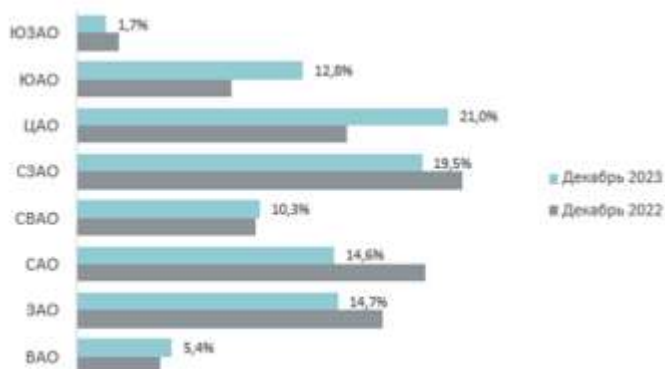
#### Динамика объема предложения на первичном рынке недвижимости премиум-класса по кварталам



Среди округов лидерство по объему предложения перешло к ЦАО (21%, +5,8 п.п.). По итогам 2022 года лидировал СЗАО, сейчас его доля составляет 19,5% рынка. Третье место занимает ЗАО (14%, -2,6 п.п.).

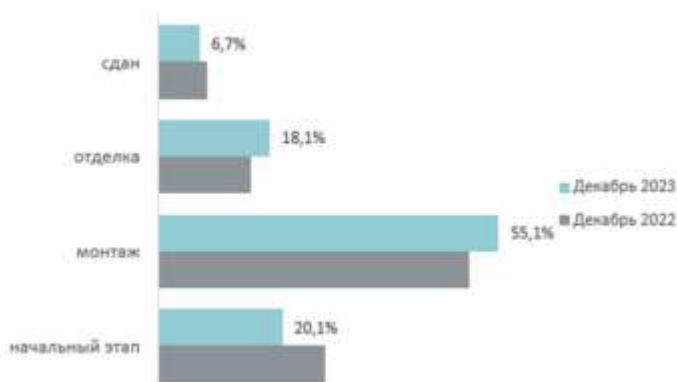
8 <https://www.metrium.ru/upload/iblock/6c3/t0p1ypox8kf5y6qltt382rw6efqd905m.pdf>

### Структура предложения в новостройках премиум класса по округам г. Москвы



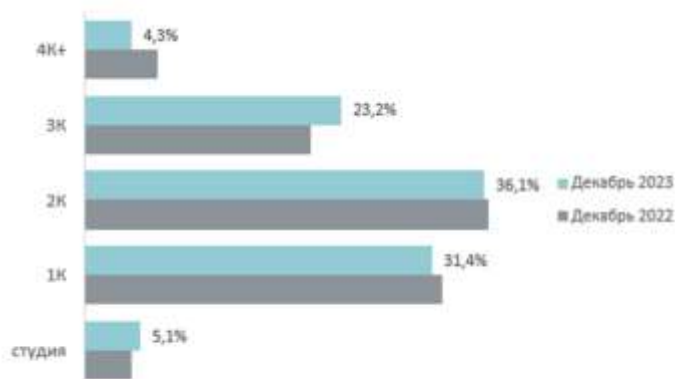
Большая часть предложения представлена в проектах, находящихся на стадии монтажа этажей (55,1%, +4,9 п.п.). Увеличилась доля предложения в корпусах на стадии отделки (18,1%, +3,2 п.п.). К концу года сократилась доля предложения в корпусах на начальном этапе строительства (20,1%, -7 п.п.) и в готовых корпусах (6,7%, -1,1 п.п.).

### Структура предложения по стадии строительной готовности



В разрезе комнатности наибольшую долю занимают двухкомнатные (36,1%, -0,4 п.п.) и однокомнатные лоты (31,4%, -0,9 п.п.). Отмечен прирост доли предложения студий (5,1%, +0,8 п.п.) и форматов с тремя спальнями (23,2, +2,8 п.п.). Многокомнатные варианты занимают 4,3% рынка (-2,3 п.п.).

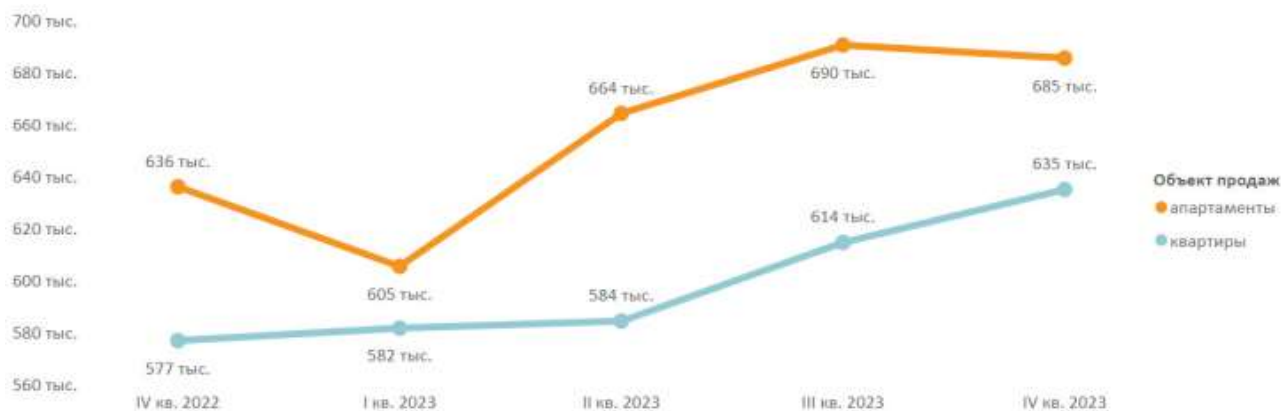
### Структура предложения в новостройках премиум класса по типу комнатности



Источник: Метриум

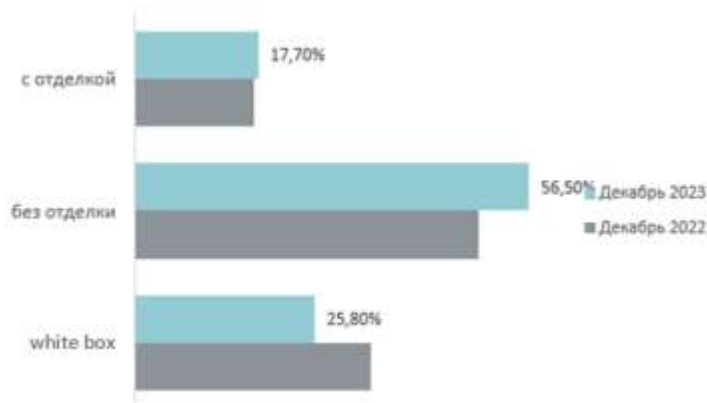
По итогам 2023 года средневзвешенная цена квадратного метра на рынке премиальной недвижимости составила 640 616 рублей (+9,2% за год, +7,1% за полгода, +1,7% за квартал). Средняя цена метра в апартаментах за год выросла на 7,7% и составила 685,3 тыс. руб., в квартирах 634,8 тыс. руб. (+10%). Самая дорогостоящая недвижимость премиального сегмента представлена в ЦАО, где средняя цена метра составляет 782 тыс. руб., второе и третье место, соответственно, занимают ЗАО (712 тыс. руб./кв. м.) и ЮЗАО (705 тыс. руб./кв. м.).

## Средневзвешенная цена предложения в новостройках премиум-класса по кварталам



В премиальных новостройках за 2023 год выросла доля предложений без отделки (56,5%, +7,2 п.п.), сократилась доля предложений с предчистовой отделкой (25,8%, -8 п.п.). Доля предложений с чистовой отделкой значительно не изменилась (17,7%, +0,7 п.п.).

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



Рейтинг самых доступных предложений в декабре 2023 года:

- Mod: студия-квартира площадью 29,4 кв. м за 14,4 млн руб.;
- Symphony 34: студия-квартира площадью 26,2 кв. м за 14,9 млн руб.;
- «Резиденция Тверская»: студия-апартамент площадью 29,1 кв. м за 15 млн руб.

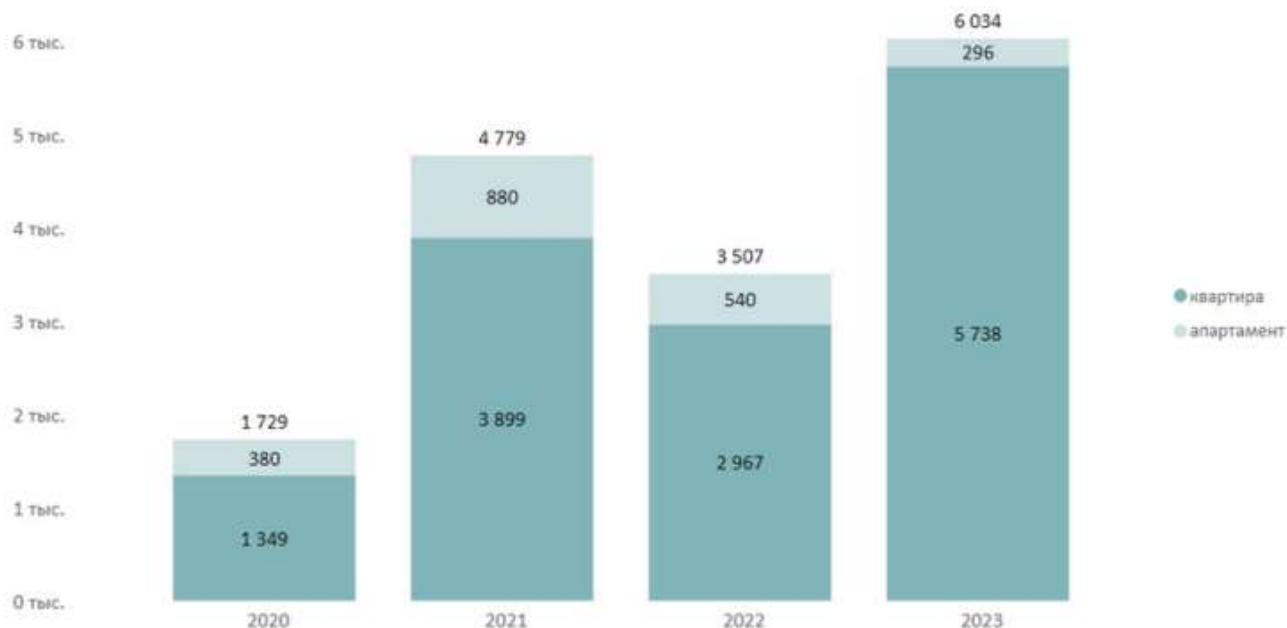
К концу 2023 года средняя площадь премиальной недвижимости сократилась на 1% и составила 79,2 кв. м, что обусловлено сокращением средней площади квартир и апартаментов многокомнатного формата (-5 п.п.). По более компактным форматам (без учета форматов от 4 спален и более) был отмечен прирост средней площади (+2,5%).

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

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, руб.			Бюджет, руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
СТ	22	33,4	213,4	475 676	699 030	1 436 850	14 425 600	23 356 240	234 740 000
1К	29	49,7	114,9	366 788	635 230	1 414 051	15 103 200	31 581 030	122 848 000
2К	53,6	78,7	167,5	281 013	606 120	1 426 500	21 616 770	47 671 870	177 159 229
3К	70,3	114	261,7	330 750	639 040	2 304 000	29 738 100	72 821 200	500 198 400
4К+	97	165,9	424,3	381 000	783 070	2 010 402	37 299 900	129 889 540	356 412 000
<b>итого</b>	<b>22</b>	<b>79,2</b>	<b>424,3</b>	<b>281 013</b>	<b>640 620</b>	<b>2 304 000</b>	<b>14 425 600</b>	<b>50 710 520</b>	<b>500 198 400</b>

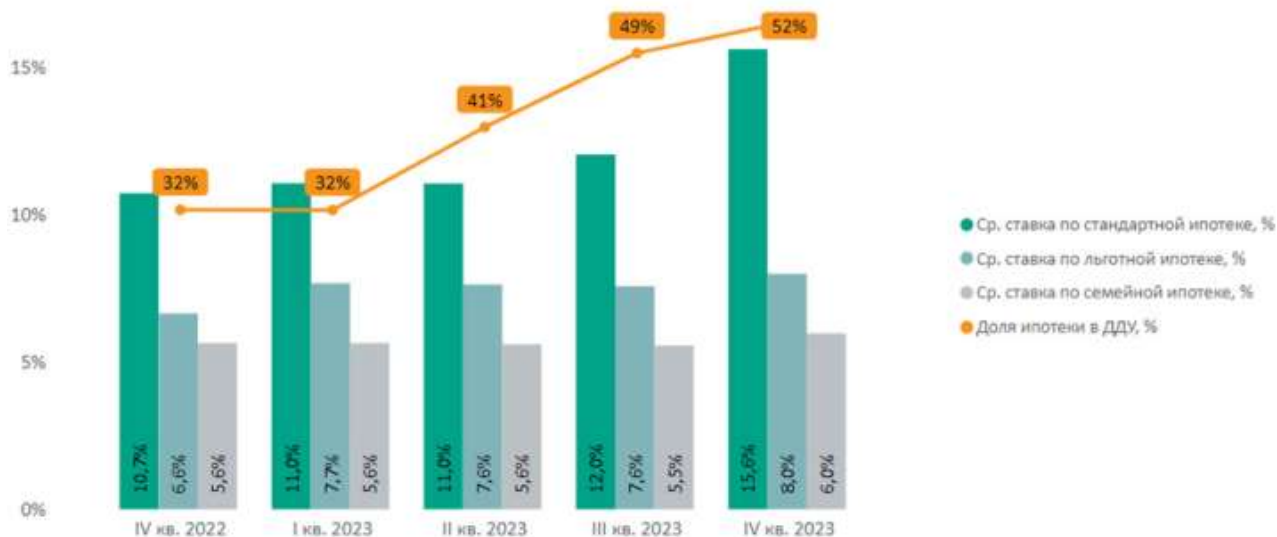
В 2023 году на рынке премиум-класса было зарегистрировано 6 тыс. сделок по ДДУ, что на 72% больше, чем в 2022 году. По итогам декабря 2023 года количество сделок по ДДУ составило 680 шт., что не превышает объемы спроса трех последних месяцев. Наибольшее количество сделок в 2023 году было зафиксировано в ноябре – 938 сделок.

#### Количество сделок по ДДУ в новостройках премиум-класса премиум класса по годам



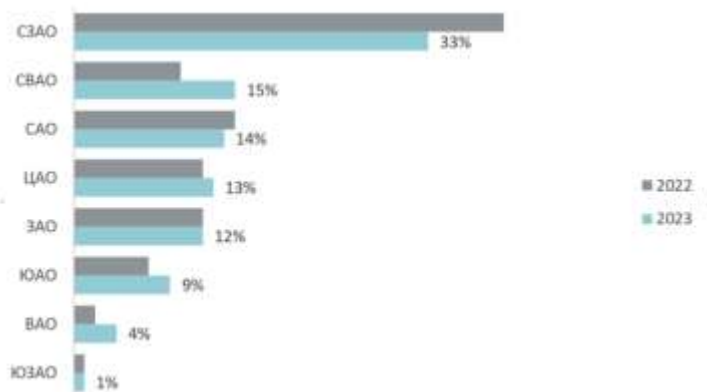
К декабрю 2023 года доля ипотечных сделок новостроек премиум-класса достигла 57%, что является рекордным значением для сегмента. За IV квартал 2023 года доля сделок с ипотечным обременением составила 52%.

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



В структуре спроса по округам СЗАО сохраняет лидерство, однако, в сравнении с 2022 годом, доля округа снизилась на 7 п.п. и составила 33% спроса. Второе место по количеству заключенных сделок ДДУ перешло СВАО (15%, +5 п.п.), третье место занимает САО (14%, -1 п.п.). На ЦАО приходится 13% спроса, при том, что ЦАО выступает лидером по объему предложения (21%). Это обусловлено тем, что в ЦАО значительная часть проектов реализуется по ДКП.

#### Распределение сделок по ДДУ в 2023 году на первичном рынке недвижимости 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., вл. 38	51,00	35 751 000	701 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299767446/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299767446/</a>	(499) 956-47-37
2	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	48,30	34 486 200	714 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299767441/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299767441/</a>	(499) 956-47-37
3	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	50,50	36 208 500	717 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066811/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066811/</a>	(499) 956-47-37
4	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	50,80	37 000 000	728 346	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066753/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066753/</a>	(499) 956-47-37
5	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	50,50	37 673 000	746 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066824/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066824/</a>	(499) 956-73-04
6	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	50,50	39 844 500	789 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066841/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066841/</a>	(499) 956-47-37
7	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	49,50	37 500 000	757 576	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066750/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066750/</a>	(499) 956-73-04
8	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	50,50	40 652 500	805 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066850/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066850/</a>	(499) 956-73-04
9	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	50,50	41 359 500	819 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066856/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066856/</a>	(499) 956-73-04
10	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	49,9	42 664 500	855 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066832/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066832/</a>	(499) 956-73-04
11	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	48,30	41 682 900	863 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066860/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066860/</a>	(499) 956-47-37
12	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	49,90	44 111 600	884 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066847/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066847/</a>	(499) 956-73-04
13	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	110,70	63 099 000	570 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066784/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066784/</a>	(499) 956-47-37
14	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	111,50	64 670 000	580 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066774/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066774/</a>	(499) 956-47-37
15	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	100,60	59 253 400	589 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066795/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066795/</a>	(499) 956-47-37
16	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	87,60	52 034 400	594 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066801/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066801/</a>	495 138-72-25

№ п/п	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление	Телефоны
17	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	112,50	67 050 000	596 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066791/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066791/</a>	(499) 956-73-04
18	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	111,50	66 788 500	599 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066802/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066802/</a>	(499) 956-73-04
19	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	110,50	77 129 000	698 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066848/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066848/</a>	(499) 956-47-37
20	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	110,30	78 864 500	715 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066854/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066854/</a>	(499) 956-73-04
21	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	106,60	76 432 200	717 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066823/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066823/</a>	(499) 956-73-04
22	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	106,20	78 481 800	739 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066831/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066831/</a>	(499) 956-73-04
23	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	106,20	82 305 000	775 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066839/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066839/</a>	(499) 956-73-04
24	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	106,60	85 066 800	798 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066849/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066849/</a>	(499) 956-73-04
25	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,40	85 297 600	599 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066809/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066809/</a>	(499) 956-59-12
26	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,00	87 046 000	613 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066816/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066816/</a>	(499) 956-59-12
27	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,00	91 022 000	641 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066827/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066827/</a>	(499) 956-59-12
28	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,00	99 116 000	698 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066852/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066852/</a>	(499) 954-57-09
29	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	135,90	116 194 500	855 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066820/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066820/</a>	(499) 956-59-12
30	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	141,80	121 239 000	855 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066834/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066834/</a>	(499) 954-57-09
31	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	141,80	120 000 000	846 262	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://lunar.moscow/flats/8431887">https://lunar.moscow/flats/8431887</a>	962 364-40-15
32	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,00	95 140 000	670 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://lunar.moscow/flats/8431864">https://lunar.moscow/flats/8431864</a>	(499) 956-85-31



№ п/п	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление	Телефоны
33	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	141,80	110 462 200	779 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://lunar.moscow/flats/8431815">https://lunar.moscow/flats/8431815</a>	(499) 954-57-09
34	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	141,51	117 000 000	826 797	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://lunar.moscow/flats/8431875">https://lunar.moscow/flats/8431875</a>	(495) 127-95-38

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

**Таблица 8.5-2 Диапазон цен предложений за 1 кв.м. недвижимости**

Минимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	570 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	884 000
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	727 411

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>9</sup>, Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

Таблица 10. Ценообразующие факторы.  
Квартиры. 4. Жилье повышенной комфортности

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,14
2	Уровень отделки квартиры	0,08
3	Этаж	0,06
4	Количество комнат	0,05
5	Тип (планировка) квартиры	0,05
6	Состояние отделки	0,04
7	Общая площадь (фактор масштаба)	0,04
8	Площадь кухни	0,04
9	Материал стен	0,03
10	Развитость инфраструктуры	0,03
11	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
12	Архитектурный облик дома	0,03
13	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
14	Транспортная доступность	0,03
15	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,03
16	Репутация застройщика (для новостроек)	0,03
17	Наличие балкона/лоджии	0,03
18	Видовые характеристики квартиры	0,02
19	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
20	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
21	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
22	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
23	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02
24	Близость от остановок общественного транспорта	0,02
25	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
26	Количество санузлов	0,02
27	Передаваемые права	0,02
28	Типичный срок экспозиции	0,02
29	Высота потолка	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 - 2022. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2022.

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков. 4. Жилье повышенной комфортности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,2%	2,0%	6,4%

### 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 - 2022. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2022.

<sup>9</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры» Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022

## Зависимость цены от площади

График зависимости стоимости квартир, расположенных в г. Москва, от площади объекта (кв.м)

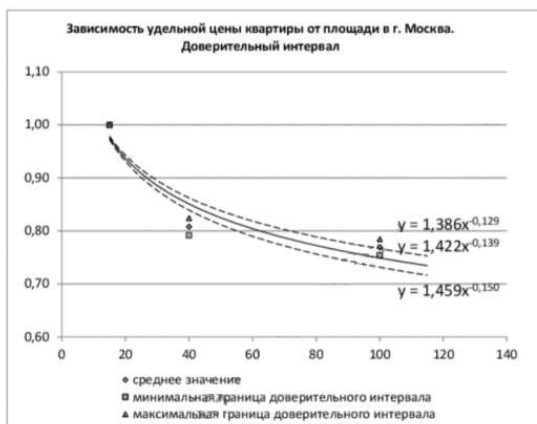


Рис. 26\*

### Отделка квартиры

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

Варианты отделки:

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

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

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

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

**Отличное (евроремонт). "Отличное"** — это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать

какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признаками являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы.

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

Корректировка на ремонт имеет следующие значения

**Таблица 8.6-1 Корректировки на качество отделки квартир<sup>10</sup>**

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

### Стадия строительства (передаваемые права)

Корректировка по данному фактору определялась на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры», под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2022.

**Таблица 8.6-2 Корректировка на стадию**

цены квартир из классов (групп): 3.Массовое современное жилье. 4.Жилье повышенной комфортности	аналог		
	собственность	право требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)
собственность	1,00	1,06	1,19
право требования (строительство дома только что завершилось)	0,95	1,00	1,13
право требования (строительство дома завершится через год)	0,84	0,89	1,00

<sup>10</sup> <https://bf.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>

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

Совет директоров Банка России 22 марта 2024 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 16,00% годовых. Текущее инфляционное давление остается высоким. По итогам 2023 года годовая инфляция ожидается вблизи верхней границы прогнозного диапазона 7,0–7,5%. При этом рост ВВП в 2023 году, по оценке Банка России, сложится выше октябрьского прогноза и превысит 3%.

Средневзвешенная цена квадратного метра по итогам декабря 2023 года составила 640 616 рублей (+9,2% за год, +7,1% за полгода, +1,7% за IV квартал).

Стагнация объема предложения. Объем предложения недвижимости премиум сегмента за год не претерпел существенных изменений.

Повышенный спрос к концу года. С августа 2023 года в связи с повышением ключевой ставки и на фоне ожидания увеличения первоначального взноса по льготной ипотеке на рынке новостроек Москвы наблюдался повышенный спрос, протимулированный стремлением потребителей успеть приобрести недвижимость по доступным ипотечным программам.

Сокращение доли апартаментов. За год доля предложения апартаментов премиум класса сократилась на 5,2 п.п. и составила 10,7%.

Ужесточение условий по ипотеке с 1 января 2024 года. Первоначальный взнос по ипотеке с господдержкой, по условиям которой можно приобрести жилье в новостройках по ставке 8% годовых, был увеличен с 20% до 30%. Кроме того, во всех регионах максимальный размер кредита по такой ипотеке был ограничен в 6 млн рублей, тогда как ранее для Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области он составлял 12 млн рублей. Спрос на новостройки премиум класса не так сильно зависит от ипотечных условий как на рынке комфорт- и бизнес-класса. Тем не менее доля ипотечных ДДУ в сегменте премиум-класса к декабрю 2023 года достигла 54%.

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.	599 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	863 000
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	744 356

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>11</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	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Существующие ограничения права	Не учтутся	Не учтутся	Не учтутся	Не учтутся	Не учтутся
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

<sup>11</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	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	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024
Этаж расположения	14	10	14	15	11
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	49,5 49,9	50,50	50,50	50,50	49,9
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		37 673 000	40 652 500	41 359 500	42 664 500
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066824/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066824/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066850/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066850/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066856/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066856/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066832/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066832/</a>
Контактная информация		(499) 956-73-04	(499) 956-73-04	(499) 956-73-04	(499) 956-73-04
Стоимость за 1 кв.м., руб.		746 000	805 000	819 000	855 000

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	2	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	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024
Этаж расположения	14	13	10	11	13
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	111,4 111,1 111,5	110,50	106,60	106,20	106,60
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		77 129 000	76 432 200	78 481 800	85 066 800
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066848/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066848/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066823/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066823/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066831/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066831/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066849/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066849/</a>
Контактная информация		(499) 956-47-37	(499) 956-73-04	(499) 956-73-04	(499) 956-73-04
Стоимость за 1 кв.м., руб.		698 000	717 000	739 000	798 000

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	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	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024
Этаж расположения	14	10	12	8	13
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	135,9 136,3 135,8	142,40	142,00	141,80	141,80
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		85 297 600	91 022 000	121 239 000	110 462 200
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066809/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066809/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066827/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066827/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066834/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066834/</a>	<a href="https://lunar.moscow/flats/8431815">https://lunar.moscow/flats/8431815</a>
Контактная информация		(499) 956-59-12	(499) 956-59-12	(499) 954-57-09	(499) 954-57-09
Стоимость за 1 кв.м., руб.		599 000	641 000	855 000	779 000

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	37 673 000	40 652 500	41 359 500	42 664 500
Площадь объекта	кв.м	49,5 49,9	50,50	50,50	50,50	49,90
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	746 000	805 000	819 000	855 000
Передаваемые права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	746 000	805 000	819 000	855 000
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	-	746 000	805 000	819 000	855 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	746 000	805 000	819 000	855 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,20%	-4,20%	-4,20%	-4,20%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	714 668	771 190	784 602	819 090
Функциональное назначение		Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	714 668	771 190	784 602	819 090
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	714 668	771 190	784 602	819 090
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			714 668	771 190	784 602	819 090
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	-	714 668	771 190	784 602	819 090
Стадия готовности		2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	714 668	771 190	784 602	819 090
Общая площадь		49,5 49,9	50,50	50,50	50,50	49,90
Корректировка на общую площадь	%	-	0%	0,0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	714 668	771 190	784 602	819 090
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	-	714 668	771 190	784 602	819 090
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	-	714 668	771 190	784 602	819 090
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	714 668	771 190	784 602	819 090
Среднее арифметическое значение ряда данных		772 388				
Выборочная дисперсия		1 887 764 068				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		43 448				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		6%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,00	0,00	0,00
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	-	178 667	192 798	196 151	204 773
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	772 389				

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.	-	77 129 000	76 432 200	78 481 800	85 066 800
Площадь объекта	кв.м	111,4 111,1 111,5	110,50	106,60	106,20	106,60
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	698 000	717 000	739 000	798 000
Передаваемые права		Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	698 000	717 000	739 000	798 000
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	-	698 000	717 000	739 000	798 000
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	-	698 000	717 000	739 000	798 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,20%	-4,20%	-4,20%	-4,20%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	668 684	686 886	707 962	764 484
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	-	668 684	686 886	707 962	764 484
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	-	668 684	686 886	707 962	764 484
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%
Стоимость за единицу площади			668 684	686 886	707 962	764 484
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	-	668 684	686 886	707 962	764 484
Стадия готовности		2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	668 684	686 886	707 962	764 484
Общая площадь		111,4 111,1 111,5	110,50	106,60	106,20	106,60
Корректировка на общую площадь	%	-	0%	-1%	-1%	-1%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	668 684	680 017	700 882	756 839
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	668 684	680 017	700 882	756 839
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	-	668 684	680 017	700 882	756 839
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	-	668 684	680 017	700 882	756 839
Среднее арифметическое значение ряда данных		701 606				
Выборочная дисперсия		1 533 717 156				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		39 163				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		6%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,01	0,01	0,01
1/(Sn+1)			100,0%	99,0%	99,0%	99,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,25	0,25	0,25	0,25
Вклад аналога	руб./кв.м	-	167 171	170 004	175 221	189 210
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	701 606				

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.	-	85 297 600	91 022 000	121 239 000	110 462 200
Площадь объекта	кв.м	135,9 136,3 135,8	142,40	142,00	141,80	141,80
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	599 000	641 000	855 000	779 000
Передаваемые права		Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	599 000	641 000	855 000	779 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	599 000	641 000	855 000	779 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	599 000	641 000	855 000	779 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,20%	-4,20%	-4,20%	-4,20%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	573 842	614 078	819 090	746 282
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	573 842	614 078	819 090	746 282
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	573 842	614 078	819 090	746 282
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			573 842	614 078	819 090	746 282
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	-	573 842	614 078	819 090	746 282
Стадия готовности		2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	573 842	614 078	819 090	746 282
Общая площадь		135,9 136,3 135,8	142,40	142,00	141,80	141,80
Корректировка на общую площадь	%	-	1%	1%	1%	1%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	579 580	620 219	827 281	753 745
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	-	579 580	620 219	827 281	753 745
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	-	579 580	620 219	827 281	753 745
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	579 580	620 219	827 281	753 745
Среднее арифметическое значение ряда данных		695 206				
Выборочная дисперсия		13 287 680 730				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		115 272				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		17%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		1,00	1,00	1,00	1,00
1/(Sn+1)			50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Вклад аналога	руб./кв.м	-	144 895	155 055	206 820	188 436
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	695 206				

Источник: составлено Оценщиком

### Комментарии к Таблице:

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

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2022.

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков.				
4. Жилье повышенной комфортности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,2%	2,0%	6,4%

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона -4,2%.

#### Площадь объекта

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2022.

#### Зависимость цены от площади

График зависимости стоимости квартир, расположенных в г. Москва, от площади объекта (кв.м)

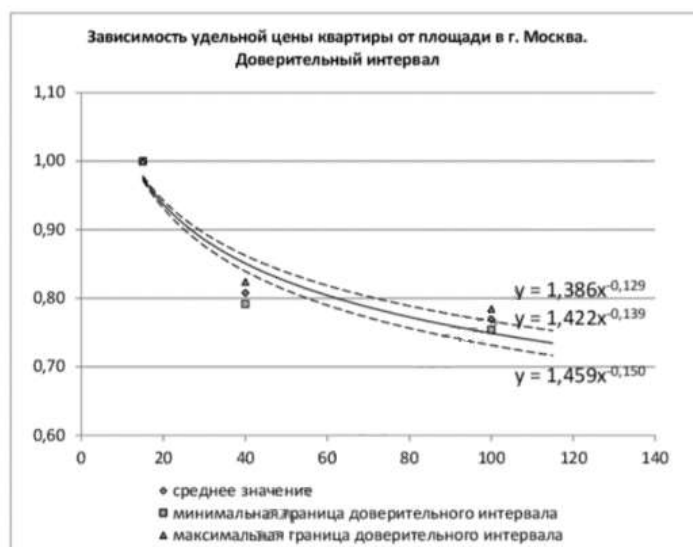


Рис. 26<sup>16</sup>

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	111,4	110,5	106,6	106,2	106,6
	111,1				
	111,5				
Коэффициент площади	0,738	0,739	0,743	0,743	0,743
Величина корректировки, %	-	0%	-1%	-1%	-1%

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	135,9 136,3 135,8	142,4	142,0	141,8	141,8
Коэффициент площади	0,718	0,714	0,714	0,714	0,714
Величина корректировки, %	-	1%	1%	1%	1%

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

#### **Внесение весовых коэффициентов**

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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



Таблица 9.2-9 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

№ Помещения п/п	Условный номер	Площадь объекта	Состояние объекта	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Корректировка на отделку, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	V1.114	111,55	Пред чистовая отделка	701 606	0	701 606	78 158 908	78 159 000
Помещение № 2	V1.115	135,42	Пред чистовая отделка	695 206	0	695 206	94 478 495	94 478 000
Помещение № 3	V1.124	111,55	Пред чистовая отделка	701 606	0	701 606	77 948 427	77 948 000
Помещение № 4	V1.125	135,43	Пред чистовая отделка	695 206	0	695 206	94 756 578	94 757 000
Помещение № 5	V1.134	111,55	Пред чистовая отделка	701 606	0	701 606	78 158 908	78 159 000
Помещение № 6	V1.135	135,42	Пред чистовая отделка	695 206	0	695 206	94 408 975	94 409 000
Помещение № 7	V1.144	111,55	Пред чистовая отделка	701 606	0	701 606	78 229 069	78 229 000
Помещение № 8	V1.145	135,43	Пред чистовая отделка	695 206	0	695 206	94 756 578	94 757 000
Помещение № 9	V2.143	49,45	Пред чистовая отделка	772 389	0	772 389	38 542 211	38 542 000
Помещение № 10	V1.154	111,55	Пред чистовая отделка	701 606	0	701 606	78 158 908	78 159 000
Помещение № 11	A529	49,67	Чистовая отделка	772 389	16 000	788 389	39 025 256	39 025 000
<b>Итого</b>								<b>846 622 000</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.

Таблица 9.2-10 Корректировки на качество отделки<sup>12</sup>

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

<sup>12</sup> <https://bф.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

**Таблица 10.1-1 Результаты оценки различными подходами**

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Имущественные права на жилые помещения (11 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар»	Не применялся, отказ обоснован	846 622 000	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:

**846 622 000 (Восемьсот сорок шесть миллионов шестьсот двадцать две тысячи) 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	78 159 000
Помещение № 2	V1.115	Квартира	135,9	94 478 000
Помещение № 3	V1.124	Квартира	111,1	77 948 000
Помещение № 4	V1.125	Квартира	136,3	94 757 000
Помещение № 5	V1.134	Квартира	111,4	78 159 000
Помещение № 6	V1.135	Квартира	135,8	94 409 000
Помещение № 7	V1.144	Квартира	111,5	78 229 000
Помещение № 8	V1.145	Квартира	136,3	94 757 000
Помещение № 9	V2.143	Квартира	49,9	38 542 000
Помещение № 10	V1.154	Квартира	111,4	78 159 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	39 025 000
<b>Итого</b>				<b>846 622 000</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>13</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:

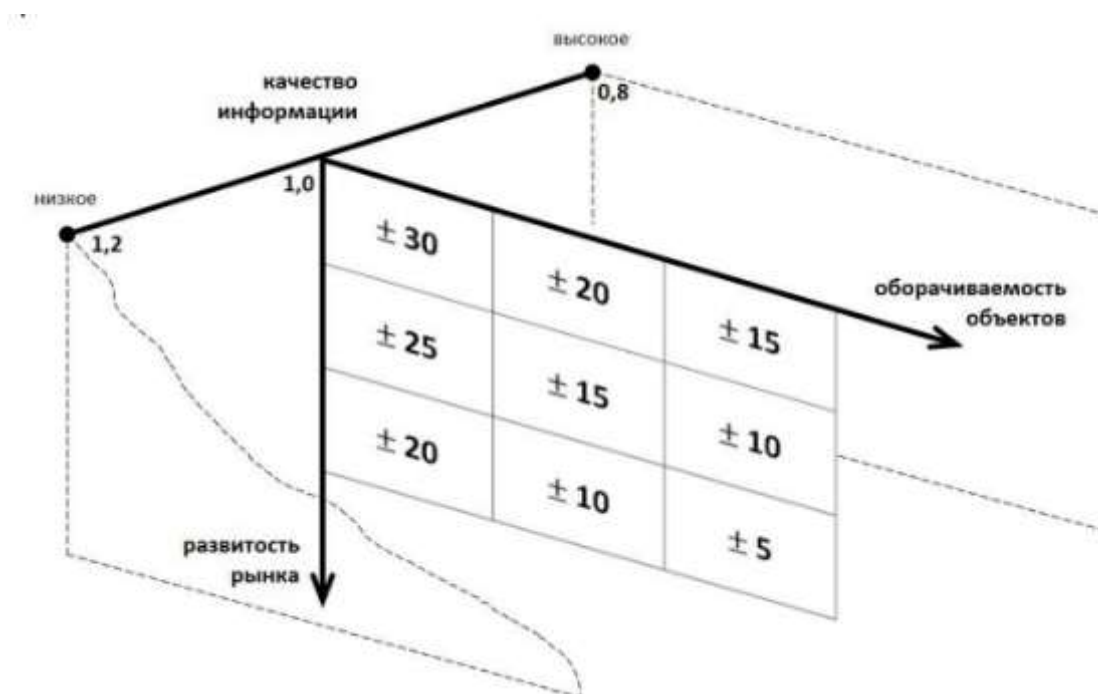
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – 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>13</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	68 779 920	78 159 000	87 538 080
Помещение № 2	B1.115	135,42	83 140 640	94 478 000	105 815 360
Помещение № 3	B1.124	111,55	68 594 240	77 948 000	87 301 760
Помещение № 4	B1.125	135,43	83 386 160	94 757 000	106 127 840
Помещение № 5	B1.134	111,55	68 779 920	78 159 000	87 538 080
Помещение № 6	B1.135	135,42	83 079 920	94 409 000	105 738 080
Помещение № 7	B1.144	111,55	68 841 520	78 229 000	87 616 480
Помещение № 8	B1.145	135,43	83 386 160	94 757 000	106 127 840
Помещение № 9	B2.143	49,45	33 916 960	38 542 000	43 167 040
Помещение № 10	B1.154	111,55	68 779 920	78 159 000	87 538 080
Помещение № 11	A529	49,67	34 342 000	39 025 000	43 708 000
<b>Итого</b>			<b>745 027 360</b>	<b>846 622 000</b>	<b>948 216 640</b>

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

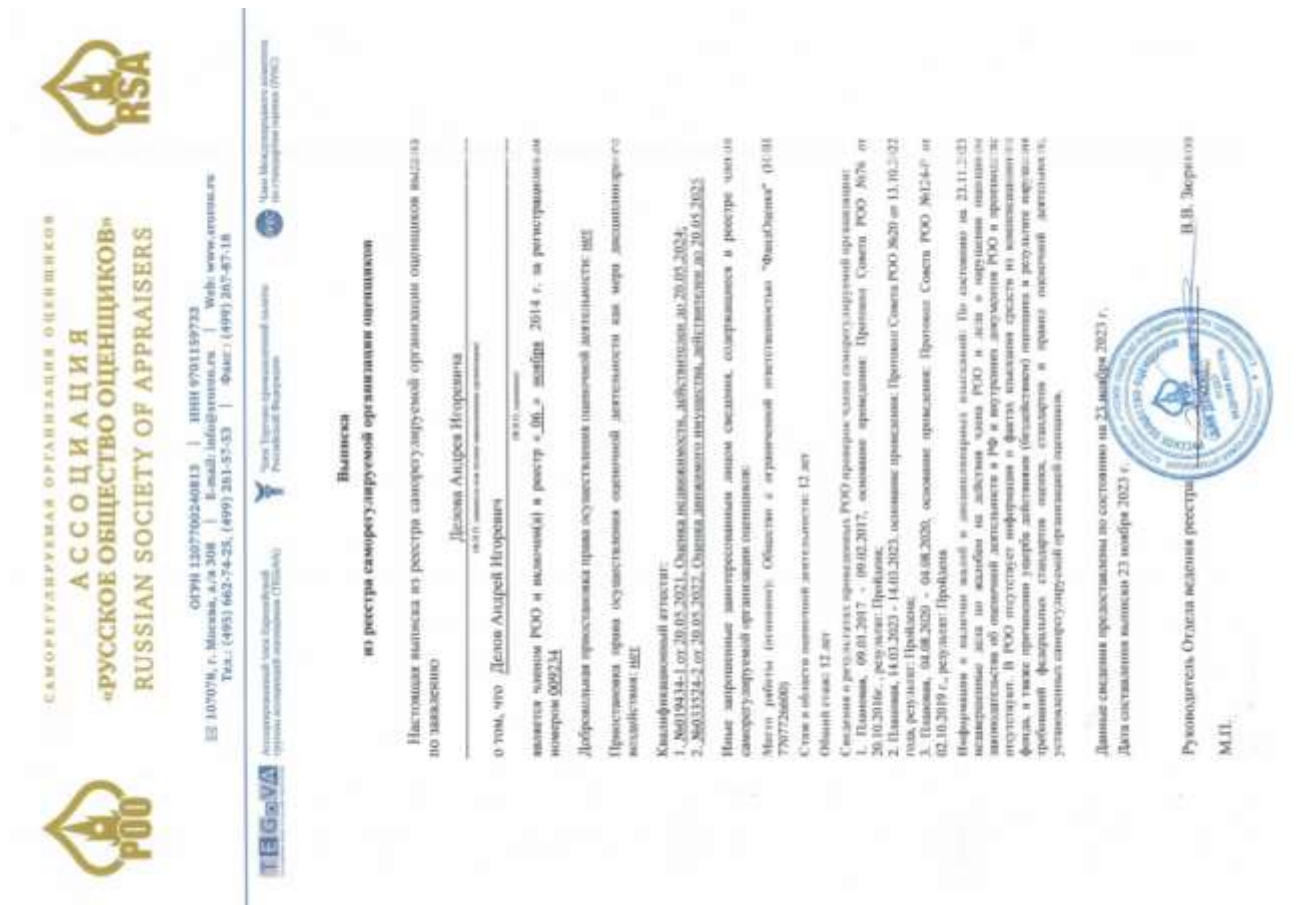
## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2022.
2. «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е.Е.Яскевича, «ТЕХНОСФЕРА», Москва, 2011.
3. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ







**Жоғары білім туралы**  
**ДИПЛОМ**  
ЖБ № 0202232

Осы диплом Делов  
Андрей Игоревиче берілді,

ол 2008 жылы Алматы экономика және  
статистика академиясына

түсіп, 2010 жылы 050908 "Бағалау"  
мамандығы бойынша Алматы экономика  
және статистика академиясының

жоғары білім берудің мәңгілік оқу бағдарламасын толық  
мәтіндерін шықты.

Мемлекеттік аттестіттеу комиссиясының 2010 жылы  
« 20 » сәуірдегі шешімімен оған  
бағалау

білісінгі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі  
берілді.

Мемлекеттік аттестіттеу  
комиссиясының төрағасы  
Ректор  
Қадыр  
М.С.

Алматы қаласы  
2010 жылы « 07 » маусым  
Тіркеу нөмірі 2579

**ДИПЛОМ**  
о высшем образовании  
ЖБ № 0202232

Настоящий диплом выдан Делову  
Андрею Игоревичу в том, что он

в 2008 году поступил в Алматинскую  
академию экономики и статистики

и в 2010 году полностью освоил профессиональную  
учебную программу высшего образования  
по специальности 050908 "Оценка"  
Алматинской академии  
экономики и статистики

Решением Государственной аттестационной комиссии от  
« 20 » апрели 2010 года ему (ей) присвоена  
квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР  
оценки

Государственной  
аттестационной комиссии  
Ректор  
Секретарь  
М.С.

Алматы  
« 07 » июня 2010 года  
Регистрационный номер - 2579

**ПОЛИС**  
к договору страхования ответственности оценщиков  
№ 922/251/301/4888

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РКСО-Гарант» (ОГРН 102760042413, ИНН 771045320) с указанием инициала Страхователя, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «22» декабря 2023 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. ДЕЛОВ ИГОРЕВИЧ Адрес по месту регистрации: Московская обл., г. Обнинск, ул. Советская д.13 к.11, в.2, Дому рождения 26/16/180 Диптом: № 468 81389 выдан: СДЕЛЕНИЕМ УФСБ РОССИИ ПО ИСХОДЖ ЖИЛИЩ В Г. К.И.И.И.И.И.И. E-mail: info@delovskiykaden.ru, +701199-02
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2024г. по 24 часа 00 минут 31.12.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательным, возмездным вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая выездную оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или приказом Страховщика, факт возмещения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), вышедших следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000 (пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховой премии:	2 400 (две тысячи четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховых премий:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/251/301/4888 от 22.12.2023 - Правила страхования.
Представитель страхователя:	КА.ВЫМОВА ЭРНА ИГУБ КЫЗЫ Код 19547007

Заказчик Полиса страхования подписан. С Удостоверен  
Представитель страхователя подписан и согласен.

Страхователь  
М.П. (подпись)



М.П. (подпись)  
Или, alternatively, № 922/251/301/4888 от 22.12.2023

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
117105, Москва, Натюрный пр.д. 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



**РЕСО-ГАРАНТИЯ INSURANCE COMPANY**  
6 Naryutnyy prospekt, Moscow, 117105  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

### ПОЛИС

#### К договору страхования гражданской ответственности организации, заключенной по договору № 922/2504121360

Настоящий полис подтверждает факт заключения в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН: 1027706062413; ИНН: 7710045526), с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «22» декабря 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<i>Наименование организации / Общество с ограниченной ответственностью «ФиндОценка»</i> Юридический адрес: 125284, город Москва, п. Хорьковское, д.32А, пом. XII кв.к. 83.87 ОГРН: 1107746432903 от 26 мая 2010 г. ИНН: 7707726660 E-mail: info@findevalka.com тел. +7 (499) 701-99-02 р/с 40702810326030000048 банк «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525795	
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 01.01.2024г. по 24 часа 00 минут 31.12.2024г.	
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения кадетскую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2024 года.	
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный актуальным и законному силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Превышение нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.	
<b>4. Страховая сумма:</b>	100 000 000 (сто миллионов) рублей.	
<b>5. Франшиза:</b>	Заметы ответственности согласно Договору страхования Страхование осуществляется без франшизы	
<b>6. Страховая премия:</b>	27 900 (двадцать семь тысяч девятьсот) рублей	
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования	
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страховое - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2504121360 от 22.12.2023 - Правила страхования.	
<b>Представитель страховой компании:</b>	КАДЫМОВА ГЭНА ЯГУБ КЫЗЫ	Код 19547007

Декларация: Премия вносится добровольно, без принуждения

Применены страховые тарифы, указанные в описании

Страховой полис № 922/2504121360 от 22.12.2023

М.П. *ФиндОценка*

М.П. *А.И.И.И.И.*



По Лиц. № 00000000000000000000 от 22.12.2023

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

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

**1-комн. квартира, 50,5 м<sup>2</sup> в ЖК «Lunar (Лунар)»**

Москва, ЮЗАО, ул. Парусный, 15 (метро: Парусный, 15 мин.)

37 673 000 ₽

Цена за м<sup>2</sup>: 745 000 руб/м<sup>2</sup>  
 Площадь участка: 400 кв. м (111 × 358)  
 Этажность: 20

+7 (499) 950-73-04

Позвоните нам

ИПТТБ: ИТТБ «Нисса Девелопмент»

Планировка	Этаж	Статус
ЮЗ	1 этаж из 20	49,9 кв. м

**ЦЕНА ИПОТЕКИ**

Средняя ставка в РФ: 16,5%  
 17 минут на подбор оптимального варианта ипотеки  
 Ставка от 4,75%

Площадь: 50,5 м<sup>2</sup> | Планируемая: 26,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 14 из 17  
 Комнат: 1 | Санузлы: 1 | Парковка: Нет

Новый дом в бизнесном районе!

Квартира с 2-мя спальнями общей площадью 50,5 кв. метров с отдельной входом на 14 этаже комплекса бизнес-класса ЮЗАО.

Просторная кухня-гостиная

Объект аналог №2

**1-комн. квартира, 50,5 м<sup>2</sup> в ЖК «Lunar (Лунар)»**

Москва, ЮЗАО, ул. Парусный, 15 (метро: Парусный, 15 мин.)

40 652 500 ₽

Цена за м<sup>2</sup>: 803 000 руб/м<sup>2</sup>  
 Площадь участка: 400 кв. м (111 × 358)  
 Этажность: 20

+7 (499) 950-73-04

Позвоните нам

ИПТТБ: ИТТБ «Нисса Девелопмент»

Планировка	Этаж	Статус
ЮЗ	8 этаж из 20	49,5 кв. м

**ЦЕНА ИПОТЕКИ**

Средняя ставка в РФ: 16,5%  
 17 минут на подбор оптимального варианта ипотеки  
 Ставка от 4,75%

Площадь: 50,5 м<sup>2</sup> | Планируемая: 26,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 14 из 17  
 Комнат: 1 | Санузлы: 1 | Парковка: Нет

Новый дом в бизнесном районе!

Квартира с 2 спальнями общей площадью 50,5 кв. метров с отдельной входом на 14 этаже комплекса бизнес-класса ЮЗАО.

Просторная кухня-гостиная

Два спальни с собственными санузлами и гардеробными

## Объект аналог №3

1-комн. квартира, 50,5 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Лунар (Лунар)»

Москва 12540 ул. Ленинский проспект д. 38 11 этаж  
Площадь: 50,5 м<sup>2</sup> | 11 этаж | ЖК: Ленинский проспект | 1-комн.

41 359 500 ₽

Цена за м<sup>2</sup>: 817 000 руб./м<sup>2</sup>  
Учленение: 2000 руб. в кв. м  
Ипотека: от 4,7% годовых

+7 (499) 956-73-04  
Новые квартиры для инвестора, ипотека по 4,7% годовых  
Возможность отложить оплату. Подробнее

Позвоните нам

ОТТИХА Инвестиции  
Houses Development

Планировка: 3000 кв. м | Этажи: 1 этаж x 11 этаж | Лифты: 4 лифта x 11 этаж

ЦЕНА ИПОТЕКИ  
Средняя ставка в РФ: 4,7% годовых  
10 лет на первоначальное покрытие ипотекой  
Срок от 4,7%

Общая площадь: 50,5 м<sup>2</sup> | Планируемая: 28 м<sup>2</sup> | Коммунальная: 3 м<sup>2</sup>  
Этаж: 11 из 17 | Этаж: 2004 | Этаж: Не указан  
Ипотека: Подарочная

Новый план в 3-х комнатах (общий)

Комплекс с 7-ми этажами (общий) площадью 1000 кв. метров (общий) сдается в 12 кв. м.

## Объект аналог №4

1-комн. квартира, 49,9 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Лунар (Лунар)»

Москва 12540 ул. Ленинский проспект д. 38 11 этаж  
Площадь: 49,9 м<sup>2</sup> | 11 этаж | ЖК: Ленинский проспект | 1-комн.

42 664 500 ₽

Цена за м<sup>2</sup>: 855 000 руб./м<sup>2</sup>  
Учленение: 2000 руб. в кв. м  
Ипотека: от 4,7% годовых

+7 (499) 956-59-12  
Новые квартиры для инвестора, ипотека по 4,7% годовых  
Возможность отложить оплату. Подробнее

Позвоните нам

ОТТИХА Инвестиции  
Houses Development

Планировка: 3000 кв. м | Этажи: 1 этаж x 11 этаж | Лифты: 4 лифта x 11 этаж

ЦЕНА ИПОТЕКИ  
Средняя ставка в РФ: 4,7% годовых  
10 лет на первоначальное покрытие ипотекой  
Срок от 4,7%

Общая площадь: 49,9 м<sup>2</sup> | Планируемая: 28 м<sup>2</sup> | Коммунальная: 3 м<sup>2</sup>  
Этаж: 11 из 17 | Этаж: 2004 | Этаж: Не указан  
Ипотека: Подарочная

Новый план в 3-х комнатах (общий)

Комплекс с 7-ми этажами (общий) площадью 1000 кв. метров (общий) сдается в 12 кв. м.

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

2-комн. квартира, 110,5 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Лунар (Лунар)»

Москва 119340 ул. Ленинский Проспект, 38 10 этаж

77 129 000 ₽

Цена за м<sup>2</sup> 697 000 руб/м<sup>2</sup>  
Минимум оплаты: 20% от цены 15,425 млн руб.  
Ипотека

+7 (499) 956-59-12  
Позвоните нам

ИПТЕН Категория: Ипотека/Своими силами

Покупатель	Срок	Сумма
ИПТЕН	1 год	4,000,000 RUB

ЦЕНА ИПОТЕКИ  
Срок аренды: 2 года  
То есть: на период вклада (длина ипотеки)  
Срок: от 4,75%

Площадь: 110,5 м<sup>2</sup>  
Этаж: 10 из 17  
Площадь кухни: 7,8 м<sup>2</sup>  
Площадь ванной: 2,5 м<sup>2</sup>  
Площадь туалета: 1,5 м<sup>2</sup>

Новый дом в Лунарском районе

**Объект аналог №2**

2-комн. квартира, 106,6 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Лунар (Лунар)»

Москва 119340 ул. Ленинский Проспект, 38 10 этаж

76 432 200 ₽

Цена за м<sup>2</sup> 717 000 руб/м<sup>2</sup>  
Минимум оплаты: 20% от цены 15,286 млн руб.  
Ипотека

+7 (499) 956-59-12  
Позвоните нам

ИПТЕН Категория: Ипотека/Своими силами

Покупатель	Срок	Сумма
ИПТЕН	1 год	4,000,000 RUB

ЦЕНА ИПОТЕКИ  
Срок аренды: 2 года  
То есть: на период вклада (длина ипотеки)  
Срок: от 4,75%

Площадь: 106,6 м<sup>2</sup>  
Этаж: 10 из 17  
Площадь кухни: 7,8 м<sup>2</sup>  
Площадь ванной: 2,5 м<sup>2</sup>  
Площадь туалета: 1,5 м<sup>2</sup>

Новый дом в Лунарском районе

Квартира с 2 спальнями общей площадью 106,6 кв. метров и отдельной ванной на 10 этаже новостройки ЖК «Лунар»

## Объект аналог №3

2-комн. квартира, 106,2 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Лунар (Лунар)»

Москва 11940, ул. Ленинский проспект, 38 (11 ед.)

Площадь: 106,2 м<sup>2</sup> | Комнат: 2 | Этаж: 11 из 17 | Тип: Новостройка

Цена: 78 481 800 ₽

Модуль А КВАРТИРА 1,1,1,1

Площадь: 106,2 м<sup>2</sup> | Комнат: 2 | Этаж: 11 из 17 | Тип: Новостройка

Новый дом в бизнесном районе!

78 481 800 ₽

7 (499) 956-59-12

Ирина Савельева

8004 | 1 этаж x 1,300 | 4 этаж x 1,300

ЦЕНА ИПОТЕКИ

Срок ипотеки: 4 года

12 лет на первоначальном этапе ипотеки

Ставка от 4,75%

## Объект аналог №4

2-комн. квартира, 106,6 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Лунар (Лунар)»

Москва 11940, ул. Ленинский проспект, 38 (11 ед.)

Площадь: 106,6 м<sup>2</sup> | Комнат: 2 | Этаж: 11 из 17 | Тип: Новостройка

Цена: 85 066 800 ₽

Модуль А КВАРТИРА 1,1,4,1

Площадь: 106,6 м<sup>2</sup> | Комнат: 2 | Этаж: 11 из 17 | Тип: Новостройка

Квартира 2-мя спальнями общей площадью 106,6 кв. метров с отдельной ванной на 12 этаже элитного бизнес-класса ЖК «А».

85 066 800 ₽

7 (499) 956-59-12

Ирина Савельева

8004 | 1 этаж x 1,300 | 4 этаж x 1,300

ЦЕНА ИПОТЕКИ

Срок ипотеки: 4 года

12 лет на первоначальном этапе ипотеки

Ставка от 4,75%

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

3-комн. квартира, 142,4 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Лунар (Лунар)»

Новая Москва ул. Ленинский проспект, 38 14 кв.кв.

85 297 600 ₽

7 (499) 956-59-12

История цен: 2004, 2004, 2004

Площадь: 142,4 м<sup>2</sup>, Комнат: 3, Этаж: 14/17

Новый дом в бизнес-районе

Расположен в 2 км от станции метро «Лунинский» 202,4 кв. метра с отделкой «включено» по 7 этажам, комплексная охрана (С/ПД).

**Объект аналог №2**

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

Новая Москва ул. Ленинский проспект, 38 14 кв.кв.

91 022 000 ₽

7 (499) 956-59-12

История цен: 2004, 2004, 2004

Площадь: 142 м<sup>2</sup>, Комнат: 3, Этаж: 14/17

Новый дом в бизнес-районе

Расположен в 2 км от станции метро «Лунинский» 142 кв. метра с отделкой «включено» по 7 этажам, комплексная охрана (С/ПД).





# ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

## 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 "Меджиком" 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	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	4188.24	4563.56
4	4188.59	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 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных 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 чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень 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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

Градостроительный план подготовлен  
Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы



Заместитель  
председателя

Маслова  
Ирина Александровна

Дата выдачи 21.06.2023

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

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

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне, для которой установлен градостроительный

регламент.

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

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

#### 2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять 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

многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6)

- Размещение 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, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны (2.7)

- Хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 (2.7.1)

- Предоставление коммунальных услуг. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и утилизацию объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) (3.1.1)

- Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг; а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1)

- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2;

размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (4.2)

- Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц (4.7)

условно разрешенные виды использования земельного участка:

Устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 3.3 общей части Правил землепользования и застройки города Москвы.

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

Устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 3.3 общей части Правил землепользования и застройки города Москвы.

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей 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, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3					
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га					
не установлена	не установлена	не установлена	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 установлен. Для подзоны ориентировочной площадью 0,8543 га – не установлен.	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 поэтажная 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 поэтажная площадь объектов – 30 541,2 кв.м, в том числе: - жилая – 24 656 кв.м; - нежилая – 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 случая, 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	Реквизиты акта, регулирующего использование 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, ко всей площади земельного участка		строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
1	2	3	4	5	6	7	8
—	—	—	—	—	—	—	—

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

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

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

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

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

### 3. Информация о расположенных в границах земельного участка объекта капитального строительства и объектов культурного наследия

#### 3.1. Объекты капитального строительства

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

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

77:06-0001002:11167; 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. № КУВИ-001/2023-137425112.

#### 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								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 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

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 установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости			
	Обозначение (номер) характерной точки	X	3	4
1	2			
-	-			

**7. Информация о границах публичных сервитутов**

Информация отсутствует

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

**8. Номер (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 «Мосгаз» ([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: газопровод среднего давления

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:

5 куб.м/сут.

Информация о возможных точках подключения:

источником водоснабжения для объекта является водопровод  $d=300$ мм.

Предварительные технические условия АО «Мосводоканал» ([www.mosvodokanal.ru](http://www.mosvodokanal.ru))

Подключение к сетям водоотведения

Информация о возможной максимальной нагрузке подключения:

5 куб.м/сут.

Информация о возможных точках подключения:

канализационная сеть  $d=200$ мм 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

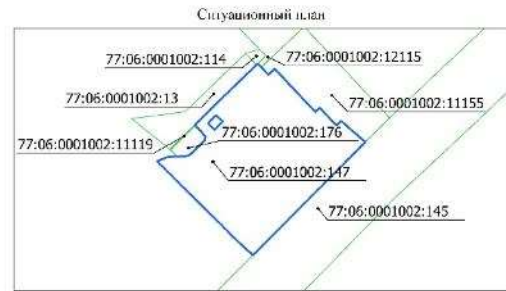
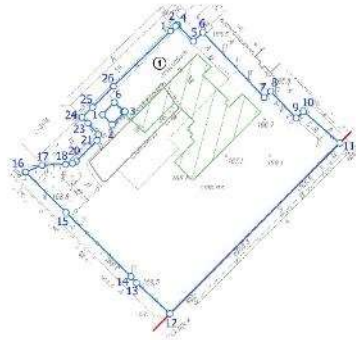
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

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

<sup>1</sup> Информация предоставлена на основании:

1.1. Постановление Правительства Москвы от 28 июня 2017 г. № 396-ПП "О подготовке и выдаче градостроительных планов земельных участков в городе Москве".

## I ЧЕРТЕЖ(И) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



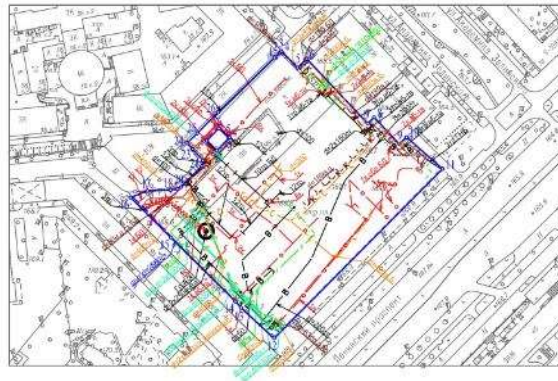
## Условные обозначения

- Границы земельного участка
- Красные линии улично-дорожной сети
- Объект историко-градостроительной среды

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработаны(ы) в масштабе 1:2000, на топографической основе, выполненной ГБУ «Мосгоргеоцентр» в 2022 г. Площадь земельного участка: 18481,5 кв.м (1,84815 га)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Серийный номер: 00A52E161017465458A472337A03E0300 Владелец: Министерство Государства Срок действия: с 17.07.2023 по 09.09.2024	Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработаны(ы) 08-06-2023 © ГБУ «Мосгоргеоцентр» РФ-77-4-53-3-98-2023-3665
--	---

## I ЧЕРТЕЖ(И) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



## Условные обозначения

- Газ
- Электросеть
- Трубопровод
- Канализация
- Канализация
- Канализация
- Канализация
- Канализация
- Канализация
- Канализация
- Канализация
- Канализация
- Канализация

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработаны(ы) в масштабе 1:2000, на топографической основе, выполненной ГБУ «Мосгоргеоцентр» в 2022 г. Коммуникационные сети нанесены по состоянию на 2023 г.

Должность	Фамилия	Чертеж(и) с отображением расположенных в границах земельного участка коммуникационных сетей разработаны(ы) по имеющимся данным 16.06.2023 г. © ГБУ «Мосгоргеоцентр»
Геодесист	Холли М.С.	
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение «Центр геодезии, картографии и кадастра»		ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-98-2023-3665

# ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 77-002189 от 06.03.2024

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

Дата первичного размещения: 11.02.2021

1.4.0 номер телефона, адрес электронной почты (при наличии) и адрес официального сайта застройщика в информационной сети "Интернет"	1.4.1 Номер телефона: +7 (495) 662-94-80
1.4.2	Адрес электронной почты: info@huttonsnet.ru
1.4.3	Адрес официального сайта в информационной-телекоммуникационной сети «Интернет»: https://hutton.ru/
1.5.0 лица, исполняющем функции единоличного исполнителя органа застройщика (при наличии)	1.5.1 Фамилия: Колтузов
1.5.2	Имя: Александр
1.5.3	Отчество (при наличии): Владимирович
1.5.4	Наименование должности: Генеральный директор
1.5.5	Организационно-правовая форма единоличного исполнителя органа (при наличии): Общество с ограниченной ответственностью
1.5.6	Полное наименование единоличного исполнителя органа без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ"
1.5.7	Идентификационный номер налогоплательщика единоличного исполнителя органа: 7725127342
1.6.0 индивидуализированное застройщика коммерческое обозначение (при наличии)	1.6.1 Коммерческое обозначение застройщика (при наличии): Hutton Development
2.1.0 государственной регистрации застройщика	2.1.1 Идентификационный номер налогоплательщика: 7725127342
2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: 1037739026709
2.1.3	Дата регистрации: 08.01.2003

01.0 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 исполнителя 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	1.1.1 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ"
1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ"
1.2.0 место нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1 Индекс: 119119
1.2.2	Субъект Российской Федерации: г Москва
1.2.3	Район, субъекта Российской Федерации: Вид населенного пункта: город
1.2.4	Наименование населенного пункта: Москва
1.2.5	Элемент улично-дорожной сети: проезд
1.2.6	Наименование элемента улично-дорожной сети: Ленинский
1.2.7	Тип здания (сооружения): Дом 42
1.2.8	Тип помещений: Помещение 13
1.2.9	Рабочие дни недели: пн,вт,ср,чт,пт
1.3.0 режим работы застройщика	1.3.1 Рабочее время: с 09:00 по 18:00
1.3.2	





	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): 161-564-434 61
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 770471112710
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: <b>Владение долями в уставном капитале участника застройщика (ООО "Матрешка")</b>
3.1.0 Физических и (или) юридических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.1.1.0 Физических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1. (2) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.2.0 юридических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.1.2.1	3.1.2.1	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>Акционерное общество</b>
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Госطينичи-офисный комплекс "СПУТНИК"</b>
	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 конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:
3.1.2. (2) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Госطينичи-офисный комплекс "СПУТНИК"</b>
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7736193040
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 102770291684
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:
	8	
3.1.2. (3) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"Группа компаний "Спутник"</b>

4.1.0	проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принята участие застройщик и (или) его основному обществу или дочернему обществу 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:
4.1.2	Субъект Российской Федерации:	
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	
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 в эксплуатацию:	
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	

3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7736607510	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7736607510
3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1097746557930	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1097746557930
3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (4)	О юридических лицах, входящих в состав с закондательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2 (4)	О юридических лицах, входящих в состав с закондательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком
3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Алмакурорт" (холдинг)	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Алмакурорт" (холдинг)
3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 2301053722	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 2301053722
3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1052300014458	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1052300014458
3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (5)	О юридических лицах, входящих в состав с закондательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2 (5)	О юридических лицах, входящих в состав с закондательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком
3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: МАТРЕШКА	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: МАТРЕШКА
3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9719000052	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9719000052
3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 119774675252	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 119774675252
3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1
04	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принята участие застройщик и (или) его основное общество или дочернее общество такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	04	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принята участие застройщик и (или) его основное общество или дочернее общество такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию

<p>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 заключающим с застройщиком договор поручительства юридическим лицам 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).</p>	<p>7.1.0 соответствие 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 заключающим с застройщиком договор поручительства юридическим лицам 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).</p> <p>7.1.1 Соответствие размера уставного (складочного) капитала застройщика требованиям, установленным частью 2.1 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" и редакции от 1 июля 2017 г. (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2016, № 27, ст. 4237), с учетом особенностей, установленных статьей 8 Федерального закона от 1 июля 2018 г. № 173-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, № 28, ст. 4139; 2022, № 1, ст. 11).</p> <p>7.1.2 Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – застройщика.</p> <p>7.1.3 Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении судной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – застройщика.</p> <p>7.1.4 Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – застройщика.</p> <p>7.1.5 Наличие либо отсутствие в реестре несоборных поставщиков, в ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений.</p>
<p>5.1.0 членства застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов 5.1.1</p> <p>5.1.2</p> <p>5.1.3</p> <p>5.1.4</p> <p>5.2.0 членства застройщика в иных некоммерческих организациях 5.2.1</p> <p>5.2.2</p> <p>5.2.3</p> <p>06.0 финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату 6.1.0</p>	<p>Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы; 5.1.1</p> <p>Идентификационный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик; 5.1.2</p> <p>Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства; 5.1.3</p> <p>Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства; 5.1.4</p> <p>Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы; 5.2.1</p> <p>Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организации; 5.2.2</p> <p>Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик; 5.2.3</p> <p>Последняя отчетная дата; 6.1.1</p> <p>30.09.2023</p> <p>Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности; 6.1.2</p> <p>9 957,98 тыс. руб.</p> <p>Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности; 6.1.3</p> <p>587 238,93 тыс. руб.</p> <p>Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности; 6.1.4</p> <p>2 854 655,13 тыс. руб.</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, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено владение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика.
7.2	7.2.0 соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц, учреждений, установивших, установленных частью 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"
7.2	7.2 Полное наименование без указания организационно-правовой формы поручителя;
7.2	7.2 Идентификационный номер налогоплательщика;
7.2	7.2 Дата договора поручительства;
7.2	7.2 Номер договора поручительства;
7.2.1	Соответствие размера суммы полностью оплаченных уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному договору поручительства с таковым застройщиком и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанными поручителем или сопоручителями другой договор поручительства (далее – юридическое лицо – поручитель);
7.2.2	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – поручителя;
7.2.3	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – поручителя;
7.2.4	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве мер административного наказания юридического лица – поручителя;

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 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 сведений по налогам, сборам, подлежащим оплате по иным обязательными 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 вносится вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадлежащими 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 указанного в пункте 7.1.8 постановления, задолженности застройщика в установленном порядке;
7.1.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
7.1.11	Наличие либо отсутствие сведений за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика;

7.2.5	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;	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции 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 либо приобретения у юридического лица жилых помещений;
7.2.6		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);
7.2.7		Наличие либо отсутствие информации по налогам, сборам, задолженностям по иным обязательным платежам и бюджету бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – поручителя;
7.2.8		Наличие либо отсутствие поданных заявлений об обжаловании указанных в пункте 7.2.8 подоммки, задолженности поручителя в установленном порядке;

7.2.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.2.9 заявлению на дату направления проектной декларации и уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;	Наличие либо отсутствие судимости за преступление в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единственного 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 ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единственного 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 ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единственного 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;
8.1	Иная информация о застройщике	Иная информация о застройщике
9.1	Иная информация о застройщике	Иная информация о застройщике
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	Обоснование строительства нескольких многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости в пределах одного разделения на строительство;	Обоснование строительства нескольких многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости в пределах одного разделения на строительство;
9.2	Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;	Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
9.2.1	Многоквартирный дом	Многоквартирный дом
9.2.2	Наименование объекта;	Наименование объекта;
9.2.3	Реконструкция и строительство Многофункционального жилого комплекса с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очереть 2 по адресу: г. Москва, Ленинский пр-т, вл. 38	Реконструкция и строительство Многофункционального жилого комплекса с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очереть 2 по адресу: г. Москва, Ленинский пр-т, вл. 38
9.2.4	Субъект Российской Федерации:	Субъект Российской Федерации:
9.2.5	Район субъекта Российской Федерации:	Район субъекта Российской Федерации:
9.2.6	ЮЗАО	ЮЗАО
9.2.7	Вид населенного пункта:	Вид населенного пункта:
9.2.8	г.	г.

9.4.3	Общее количество грузопассажирских лифтов: 0
9.4.4	Общее количество инвалидных подъемников: 0

9.2.6	Наименование населенного пункта: Москва
9.2.7	Округ в населенном пункте: Западный
9.2.8	Район в населенном пункте: Тагаринский р-н
9.2.9	Вид обозначения улицы: пр-кт
9.2.10	Наименование улицы: Девинский
9.2.11	Дом: 38
9.2.12	Литера:
9.2.13	Корпус:
9.2.14	Строение:
9.2.15	Владение:
9.2.16	Блок-секция:
9.2.17	Уточнение адреса:
9.2.18	Назначение объекта: Жилое
9.2.19	Минимальное кол-во этажей: 8
9.2.20	Максимальное кол-во этажей: 19
9.2.21	Общая площадь объекта: 62 400,13 м <sup>2</sup>
9.2.22	Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блок и др.)
9.2.23	Материал перекрытий: моновитые железобетонные
9.2.24	Класс энергетической эффективности: В
9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: 22 329,80 м <sup>2</sup>
9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: 23 394,78 м <sup>2</sup>
9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 45 724,58 м <sup>2</sup>
9.4.1	Общее количество пассажирских лифтов: 19
9.4.2	Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг): 2

## Объект №1

10.2.4	Улья индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные и эскизные;	
10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные эскизные;	
10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнявшего инженерные и эскизные; 5040118390	
10.2 (3) О лицах, выполнявших инженерные эскизные	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей инженерные и эскизные; <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	
10.2.2	Полное наименование организации, выполнявшей инженерные эскизные, без указания организационно-правовой формы; <b>МОСТЕОПРОЕКТ</b>	
10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные эскизные;	
10.2.4	Улья индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные и эскизные;	
10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные и эскизные;	
10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнявшего инженерные и эскизные; 7723775517	
10.2 (4) О лицах, выполнявших инженерные эскизные	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей инженерные и эскизные; <b>Акционерное общество</b>	
10.2.2	Полное наименование организации, выполнявшей инженерные эскизные, без указания организационно-правовой формы; <b>Научно-исследовательский центр Строительство</b>	
10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные и эскизные;	
10.2.4	Улья индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные и эскизные;	
10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные и эскизные;	
10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнявшего инженерные и эскизные; 5042109739	
10.3 О лицах, выполнявших архитектурно-строительное проектирование	Организационно-правовая форма организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование; <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	
10.3.2	Полное наименование организации, выполнявшей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы; <b>Архитектурное Бюро Цемайлэ Лашинко и Партнеры</b>	
10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование;	
10.3.4	Улья индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование;	
10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего архитектурно-строительное проектирование;	

10 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности), о лицах, выполнявших инженерные эскизные, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертных проектов документации и результатах инженерных и эскизных, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении такой экспертизы 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	10.1.1 Вид договора;	
10.1.2	Номер договора;	
10.1.3	Дата заключения договора;	
10.1.4	Даты внесения изменений в договор;	
10.2 О лицах, выполнявших инженерные эскизные	10.2.1 Организация-правова форма организации, выполнявшей инженерные и эскизные; <b>Государственное бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации</b>	
10.2.2	Полное наименование организации, выполнявшей инженерные эскизные, без указания организационно-правовой формы; <b>Московский городской трест геолого-геоэкологическая и картографических работ</b>	
10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные и эскизные;	
10.2.4	Улья индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные и эскизные;	
10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные эскизные;	
10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнявшего инженерные и эскизные; 7714972558	
10.2 (2) О лицах, выполнявших инженерные эскизные	10.2.1 Организация-правова форма организации, выполнявшей инженерные и эскизные; <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	
10.2.2	Полное наименование организации, выполнявшей инженерные эскизные, без указания организационно-правовой формы; <b>Эталон</b>	
10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнявшего инженерные и эскизные;	





	10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительные проектирование: 7709400146
10.3 (8) О лицах, выполнивших архитектурно-строительные проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительные проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительные проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>Группа компаний ПРИС</b>
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительные проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительные проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительные проектирование:
	10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительные проектирование: 7709449328
10.3 (9) О лицах, выполнивших архитектурно-строительные проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительные проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительные проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>ИвжСтКом</b>
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительные проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительные проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительные проектирование:
	10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительные проектирование: 7730204426
10.3 (10) О лицах, выполнивших архитектурно-строительные проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительные проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительные проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ ЛАНЦШАФТ</b>
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительные проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительные проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительные проектирование:

	10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительные проектирование: 9715366070
10.4 О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: <b>Положительное заключение экспертизы проектной документации</b>
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 24.12.2020
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 77-2-1-3-067453-2020
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>Государственное автономное учреждение субъекта Российской Федерации</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>
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710709394
10.4 (2) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: <b>Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий</b>
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 16.11.2018
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 77-2-1-3-005031-2018
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: <b>Мосэксперт</b>
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710879653
10.4 (3) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: <b>Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий</b>



11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: 77-123000-016894-2018
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 25.04.2018
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 01.05.2024
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: 18.01.2021
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
11.1 (2) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: 77-123000-016894-2018
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 25.04.2018
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 30.06.2024
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: 25.09.2023
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
12. О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизициях правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка		
12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизициях правоустанавливающего документа на земельный участок	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: Право аренды
	12.1.2	Вид договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок: Договор аренды земельного участка
	12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: М-06-025654
	12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: 28.11.2005

	10.4.5	Полное наименование органа заши, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: <b>Московская государственная экспертиза строительных проектов</b>
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика органа заши, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710879653
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 органа заши, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
	10.5.4	Полное наименование органа заши, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы:
	10.5.5	Идентификационный номер налогоплательщика органа заши, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
10.6 Об индивидуальном объекте, группе объектов капитального строительства или объектах (при наличии)	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии): <b>Многофункциональный комплекс Lumar; Netton Development; Lumar, Лунар</b>
10.7 О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком	10.7.1	Организационно-правовая форма органа заши, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика: <b>Акционерное общество</b>
	10.7.2	Полное наименование органа заши, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы: <b>ФОУД Констракши</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: 7729732573
11 О разрешении на строительство		

	12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок: 25.01.2006
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок: 30.06.2024
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ: 02.08.2010;01.11.2013;22.08.2023;30.10.2023
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
	12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственности:
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности:
12.2 Собственность земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка: <b>Публичный собственник</b>
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка:
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы:
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:
	12.2.5	Имя собственника земельного участка:
	12.2.6	Отчество собственника земельного участка (при наличии):
	12.2.7	Идентификационный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:
	12.2.8	Форма собственности на земельный участок: <b>Неразграниченная собственность</b>
	12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком: <b>Департамент городского имущества города Москвы</b>
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: 77:06:0081002:147
	12.3.2	Площадь земельного участка: 18 481,50 м²
13 О планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства		
13.1 Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров: <b>Отсутствуют</b>
	13.1.1.1	Наличие планируемых проездов: <b>Отсутствуют</b>
	13.1.1.2	Наличие велосипедных дорожек: <b>Отсутствуют</b>
	13.1.1.3	Наличие пешеходных переходов: <b>Отсутствуют</b>
	13.1.1.4	Наличие тротуаров: <b>Отсутствуют</b>
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест):

	13.1.2.1	Планируемое количество гостевых машино-мест на объекте строительства: <b>11</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):
	13.1.3.1.1	Количество детских площадок: <b>1</b>
	13.1.3.1.2	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок: <b>Современное 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:
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства):
	13.1.4.1	Количество площадок для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов: <b>0</b>
	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: <b>Газоны, посадка кустов, деревьев</b>
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: <b>Отсутствуют</b>
	13.1.6.1	Наличие понижающих площадок (понижение бортового камня): <b>Отсутствуют</b>
	13.1.6.2	Наличие пандуса: <b>Отсутствует</b>
	13.1.6.3	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: <b>Парковочные места для инвалидов, тактильные полосы при входе в здания, служба парковки</b>
	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия): <b>Да (ТУ не предусмотрено)</b>
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства: <b>Нет</b>
13.2 Предельных параметров разрешенного строительства	13.2.1	Размер минимального отступа от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: <b>Не установлено градостроительными регламентом</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>6878 ДП-В</b>
14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Бессрочные технические условия водоснабжения</b>
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>509 856,69 руб.</b>
14.1 (3) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>Двиговое водопроведение</b>
14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия 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>09.12.2020</b>
14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>6879 ДП-Ж</b>
14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>09.06.2022</b>
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>36 613 536,54 руб.</b>

13.2.2	Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: <b>Не установлено градостроительным регламентом</b>
13.2.3	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: <b>70,33 м</b>
13.2.4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка: <b>Не установлено градостроительным регламентом</b>
14 О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения и сетям связи, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи	14.1 О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения
14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>электроснабжение</b>
14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Публичное акционерное общество</b>
14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: <b>Мосэнерго</b>
14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>7705035012</b>
14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>28.03.2018</b>
14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>26-00/18-761</b>
14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>28.03.2022</b>
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>32 477,26 руб.</b>
14.1 (2) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1 Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>машинное водоснабжение</b>
14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Акционерное общество</b>

14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7702584039	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7702584039				
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	Вид сети связи: Проводное радиосвязание	14.2.1	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью				
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы:	14.2.2	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: Корпорация ИнформТелеСеть				
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7702584039	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7702584039				
15.0 количество в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о названии и площади частей жилого и нежилого помещений	15.1 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о названии и площади частей жилого и нежилого помещений	15.1.1	Количество жилых помещений: 325				
15.2 О характеристиках жилых помещений	15.2.1	Количество нежилых помещений: 581					
	15.2.1	В том числе машино-мест: 383					
	15.2.2	В том числе иных нежилых помещений: 198					
Условный номер	Назначение помещений	Этаж расположения	Номер площади	Общая площадь (кв.м)	Количество комнат	Общая жилая площадь (кв.м)	Высота потолков (м)
B1.31	Квартира	3	B	89.40	3	47.70	3.20
B1.32	Квартира	3	B	87.60	3	48.40	3.20
B1.33	Квартира	3	B	162.30	3	58.20	3.20
B1.35	Квартира	3	B	111.50	3	63.10	3.20
B1.36	Квартира	3	B	49.60	2	26.80	3.20
B2.31	Квартира	3	B	50.70	2	26.90	3.20
B2.32	Квартира	3	B	91.00	3	55.50	3.20
B2.33	Квартира	3	B	90.80	3	55.50	3.20
B2.35	Квартира	3	B	100.60	3	57.30	3.20
B2.36	Квартира	3	B	110.70	3	62.90	3.20

14.1 (4) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Публичное акционерное общество	
14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: МОЭК	
14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7720518494	
14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 20.10.2020	
14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Т-УП-01-1603107-5	
14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Бессрочные технические условия	
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 766 677,78 руб.	
14.2.1	Вид сети связи: Устройства сети связи	
14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью	
14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: РУСФОН	
14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7714933598	
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Оптическое в лазере на «Пульс В!»
14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью	
14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: Корпорация ИнформТелеСеть	



B1.114	Квартира	11	B	111.40	3	63.10	3.20
B1.115	Квартира	11	B	135.90	4	77.50	3.20
B1.116	Квартира	11	B	48.60	2	26.10	3.20
B2.111	Квартира	11	B	142.10	4	93.50	3.20
B2.112	Квартира	11	B	142.40	4	92.30	3.20
B2.113	Квартира	11	B	49.90	2	24.70	3.20
B2.114	Квартира	11	B	110.50	3	62.80	3.20
B2.115	Квартира	11	B	74.50	2	45.60	3.20
B2.116	Квартира	11	B	49.60	2	24.60	3.20
B1.121	Квартира	12	B	106.60	3	66.90	3.20
B1.122	Квартира	12	B	84.50	3	45.10	3.20
B1.123	Квартира	12	B	50.50	2	26.70	3.20
B1.124	Квартира	12	B	111.20	3	62.80	3.20
B1.125	Квартира	12	B	136.30	4	77.70	3.20
B1.126	Квартира	12	B	48.30	2	26.50	3.20
B2.121	Квартира	12	B	141.80	4	93.50	3.20
B2.122	Квартира	12	B	142.00	4	92.30	3.20
B2.123	Квартира	12	B	49.90	2	24.90	3.20
B2.124	Квартира	12	B	110.30	3	55.00	3.20
B2.125	Квартира	12	B	74.20	2	37.50	3.20
B2.126	Квартира	12	B	49.50	2	25.50	3.20
B1.131	Квартира	13	B	106.20	3	63.40	3.20
B1.132	Квартира	13	B	85.40	3	48.50	3.20
B1.133	Квартира	13	B	50.50	2	27.00	3.20
B1.134	Квартира	13	B	111.40	3	63.10	3.20
B1.135	Квартира	13	B	135.80	4	77.40	3.20
B1.136	Квартира	13	B	48.60	2	26.10	3.20
B2.131	Квартира	13	B	142.10	4	93.50	3.20
B2.132	Квартира	13	B	142.40	4	92.30	3.20
B2.133	Квартира	13	B	49.90	2	24.70	3.20
B2.134	Квартира	13	B	110.50	3	62.80	3.20
B2.135	Квартира	13	B	74.50	2	45.60	3.20
B2.136	Квартира	13	B	49.60	2	24.60	3.20
B1.141	Квартира	14	B	106.60	3	66.90	3.20
B1.142	Квартира	14	B	84.50	3	45.10	3.20
B1.143	Квартира	14	B	50.50	2	26.70	3.20
B1.144	Квартира	14	B	111.50	3	63.10	3.20
B1.145	Квартира	14	B	136.30	4	77.70	3.20
B1.146	Квартира	14	B	48.30	2	26.50	3.20
B2.141	Квартира	14	B	141.80	4	93.50	3.20
B2.142	Квартира	14	B	142.00	4	92.30	3.20
B2.143	Квартира	14	B	49.90	2	24.90	3.20
B2.144	Квартира	14	B	110.30	3	55.00	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	Квартир- студия	4	A	33.50	1	20.10	3.05
A416	Квартир- студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A417	Квартир- студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A418	Квартир- студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A419	Квартир- студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A420	Квартир- студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A421	Квартир- студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A422	Квартир- студия	4	A	33.30	1	20.00	3.05
A423	Квартир- студия	4	A	33.40	1	20.10	3.05
A424	Квартир- студия	4	A	33.40	1	20.10	3.05
A425	Квартир- студия	4	A	33.20	1	20.00	3.05
A426	Квартир- студия	4	A	33.20	1	20.00	3.05
A427	Квартир- студия	4	A	33.20	1	20.00	3.05
A428	Квартир- студия	4	A	33.30	1	20.10	3.05
A429	Квартир	4	A	49.50	2	29.20	3.05
A430	Квартир	4	A	50.80	3	37.20	3.05
A501	Квартир	5	A	48.30	2	28.80	3.05
A502	Квартир	5	A	40.90	2	24.80	3.05
A503	Квартир	5	A	40.90	2	24.80	3.05
A504	Квартир- студия	5	A	31.40	1	18.10	3.05
A505	Квартир- студия	5	A	31.40	1	18.10	3.05
A506	Квартир- студия	5	A	31.40	1	18.10	3.05
A507	Квартир- студия	5	A	31.70	1	14.10	3.05
A508	Квартир- студия	5	A	31.70	1	14.10	3.05
A509	Квартир- студия	5	A	31.70	1	14.10	3.05
A510	Квартир	5	A	40.90	2	24.80	3.05
A511	Квартир	5	A	40.90	2	24.80	3.05
A512	Квартир	5	A	48.30	2	28.80	3.05
A513	Квартир	5	A	51.00	3	32.70	3.05

A514	Квартир	5	A	49.50	2	29.20	3.05
A515	Квартир- студия	5	A	33.50	1	20.10	3.05
A516	Квартир- студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A517	Квартир- студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A518	Квартир- студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A519	Квартир- студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A520	Квартир- студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A521	Квартир- студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A522	Квартир- студия	5	A	33.30	1	20.00	3.05
A523	Квартир- студия	5	A	33.40	1	20.10	3.05
A524	Квартир- студия	5	A	33.40	1	20.10	3.05
A525	Квартир- студия	5	A	33.20	1	20.00	3.05
A526	Квартир- студия	5	A	33.20	1	20.00	3.05
A527	Квартир- студия	5	A	33.20	1	20.00	3.05
A528	Квартир- студия	5	A	33.30	1	20.10	3.05
A529	Квартир	5	A	49.50	2	29.20	3.05
A530	Квартир	5	A	50.80	3	37.20	3.05
A601	Квартир	6	A	48.30	2	28.80	3.05
A602	Квартир	6	A	40.90	2	24.80	3.05
A603	Квартир	6	A	40.90	2	24.80	3.05
A604	Квартир- студия	6	A	31.40	1	18.10	3.05
A605	Квартир- студия	6	A	31.40	1	18.10	3.05
A606	Квартир- студия	6	A	31.40	1	18.10	3.05
A607	Квартир- студия	6	A	31.70	1	14.10	3.05
A608	Квартир- студия	6	A	31.70	1	14.10	3.05
A609	Квартир- студия	6	A	31.70	1	14.10	3.05
A610	Квартир	6	A	40.90	2	24.80	3.05
A611	Квартир	6	A	40.90	2	24.80	3.05
A612	Квартир	6	A	48.30	2	28.80	3.05

A613	Квартира-студия	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	1	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	1	20.10	3.05
A716	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A717	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A718	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A719	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A720	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A721	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A722	Квартира-студия	7	A	33.30	1	20.00	3.05
A723	Квартира-студия	7	A	33.40	1	20.10	3.05
A724	Квартира-студия	7	A	33.40	1	20.10	3.05
A725	Квартира-студия	7	A	33.20	1	20.00	3.05
A726	Квартира-студия	7	A	33.20	1	20.00	3.05
A727	Квартира-студия	7	A	33.20	1	20.00	3.05
A728	Квартира-студия	7	A	33.30	1	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	1	18.10	3.05
A805	Квартира-студия	8	A	31.40	1	18.10	3.05
A806	Квартира-студия	8	A	31.40	1	18.10	3.05
A807	Квартира-студия	8	A	31.70	1	14.10	3.05
A808	Квартира-студия	8	A	31.70	1	14.10	3.05
A809	Квартира-студия	8	A	31.70	1	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	1	20.10	3.05
A816	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A817	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A818	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A819	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A820	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A821	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A822	Квартира-студия	8	A	33.30	1	20.00	3.05
A823	Квартира-студия	8	A	33.40	1	20.10	3.05
A824	Квартира-студия	8	A	33.40	1	20.10	3.05
A825	Квартира-студия	8	A	33.20	1	20.00	3.05
A826	Квартира-студия	8	A	33.20	1	20.00	3.05
A827	Квартира-студия	8	A	33.20	1	20.00	3.05
A828	Квартира-студия	8	A	33.30	1	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 Характеристики новых помещений							
Условный номер		Назначение	Этаж расположения	Номер помещения	Площадь (кв.м)	Площадь нежилого помещения	Высота потолков (м)
C.211	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	206.90	Офис	206.90	3.55
C.212	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55

C.213	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.214	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.215	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.216	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	206.90	Офис	206.90	3.55
C.217	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	135.70	Офис	135.70	3.55
C.218	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	254.40	Офис	254.40	3.55
C.219	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.220	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.221	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.222	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55

C.223	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C.224	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C.225	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	254.40	Офис		254.40	3.55
C.226	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	135.70	Офис		135.70	3.55
C.311	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	203.10	Офис		203.10	3.55
C.312	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	88.70	Офис		88.70	3.55
C.313	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C.314	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C.315	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	88.70	Офис		88.70	3.55
C.316	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	203.10	Офис		203.10	3.55

C.317	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	135.40	Офис	135.40		3.55
C.318	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	251.50	Офис	251.50		3.55
C.319	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис	91.80		3.55
C.320	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис	91.80		3.55
C.321	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис	91.80		3.55
C.322	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис	91.80		3.55
C.323	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис	91.80		3.55
C.324	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис	91.80		3.55
C.325	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	251.40	Офис	251.40		3.55
C.326	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	135.40	Офис	135.40		3.55

C-411	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	203.10	Офис	203.10	3.55
C-412	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	88.70	Офис	88.70	3.55
C-413	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C-414	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C-415	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	88.70	Офис	88.70	3.55
C-416	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	203.10	Офис	203.10	3.55
C-417	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	135.40	Офис	135.40	3.55
C-418	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	251.50	Офис	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	\$	C	251.50	Офис		251.50	3.55
C.519	Нежилое помещение для коммерческого использования	\$	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C.520	Нежилое помещение для коммерческого использования	\$	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C.521	Нежилое помещение для коммерческого использования	\$	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C.522	Нежилое помещение для коммерческого использования	\$	C	91.80	Офис		91.80	3.55
C.525	Нежилое помещение для коммерческого использования	\$	C	473.40	Офис		473.40	3.55
C.526	Нежилое помещение для коммерческого использования	\$	C	560.60	Офис		560.60	3.55
C.606	Нежилое помещение для коммерческого использования	б	C	666.00	Офис		666.00	3.50
C.607	Нежилое помещение для коммерческого использования	б	C	666.60	Офис		666.60	3.50
P12.23	Кладовая	-2		6.30	Кладовая		6.30	6.30
P12.24	Кладовая	-2		6.40	Кладовая		6.40	6.40
P12.25	Кладовая	-2		6.40	Кладовая		6.40	6.40
P12.26	Кладовая	-2		6.40	Кладовая		6.40	6.40

P12.27	Кладовая	-2		6.40	Кладовая		6.40	6.40
P12.28	Кладовая	-2		6.40	Кладовая		6.40	6.40
P12.29	Кладовая	-2		6.40	Кладовая		6.40	6.40
P12.30	Кладовая	-2		6.40	Кладовая		6.40	6.40
P12.31	Кладовая	-2		6.40	Кладовая		6.40	6.40
P12.32	Кладовая	-2		6.30	Кладовая		6.30	6.30
P12.33	Кладовая	-2		6.00	Кладовая		6.00	6.00
P12.34	Кладовая	-2		7.00	Кладовая		7.00	7.00
P12.36	Кладовая	-2		6.50	Кладовая		6.50	6.50
P12.37	Кладовая	-2		5.40	Кладовая		5.40	5.40
P12.38	Кладовая	-2		5.30	Кладовая		5.30	5.30
P12.39	Кладовая	-2		5.20	Кладовая		5.20	5.20
P12.40	Кладовая	-2		6.20	Кладовая		6.20	6.20
P12.41	Кладовая	-2		5.80	Кладовая		5.80	5.80
P12.42	Кладовая	-2		14.80	Кладовая		14.80	14.80
P12.43	Кладовая	-2		15.30	Кладовая		15.30	15.30
P12.44	Кладовая	-2		15.30	Кладовая		15.30	15.30
P12.50	Кладовая	-2		14.90	Кладовая		14.90	14.90
P12.51	Кладовая	-2		8.10	Кладовая		8.10	8.10
P12.52	Кладовая	-2		9.50	Кладовая		9.50	9.50
P12.66	Кладовая	-2		6.30	Кладовая		6.30	6.30
P12.67	Кладовая	-2		5.00	Кладовая		5.00	5.00
P12.68	Кладовая	-2		4.60	Кладовая		4.60	4.60
P12.69	Кладовая	-2		5.00	Кладовая		5.00	5.00
P12.70	Кладовая	-2		5.00	Кладовая		5.00	5.00
P12.71	Кладовая	-2		4.60	Кладовая		4.60	4.60
P12.72	Кладовая	-2		5.00	Кладовая		5.00	5.00
P12.73	Кладовая	-2		5.00	Кладовая		5.00	5.00
P12.74	Кладовая	-2		4.60	Кладовая		4.60	4.60
P12.75	Кладовая	-2		5.00	Кладовая		5.00	5.00
P12.76	Кладовая	-2		5.00	Кладовая		5.00	5.00
P12.77	Кладовая	-2		4.60	Кладовая		4.60	4.60
P12.78	Кладовая	-2		5.10	Кладовая		5.10	5.10
P12.79	Кладовая	-2		6.70	Кладовая		6.70	6.70
P12.80	Кладовая	-2		7.10	Кладовая		7.10	7.10
P12.81	Кладовая	-2		10.10	Кладовая		10.10	10.10
P12.82	Кладовая	-2		6.10	Кладовая		6.10	6.10
P12.83	Кладовая	-2		6.60	Кладовая		6.60	6.60
P12.84	Кладовая	-2		4.60	Кладовая		4.60	4.60
P12.85	Кладовая	-2		4.60	Кладовая		4.60	4.60
P12.86	Кладовая	-2		4.60	Кладовая		4.60	4.60
P12.87	Кладовая	-2		4.60	Кладовая		4.60	4.60
P12.88	Кладовая	-2		4.60	Кладовая		4.60	4.60
P12.89	Кладовая	-2		4.60	Кладовая		4.60	4.60
P12.90	Кладовая	-2		4.60	Кладовая		4.60	4.60
P12.91	Кладовая	-2		4.60	Кладовая		4.60	4.60

П2.92	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60
П2.93	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60
П2.94	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60
П2.95	Кладовая	-2	-	5.60	Кладовая	5.60
П2.97	Кладовая	-2	-	10.30	Кладовая	10.30
П2.104	Кладовая	-2	-	9.10	Кладовая	9.10
П2.106	Кладовая	-2	-	9.30	Кладовая	9.30
П2.124	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30
П2.125	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30
П2.126	Кладовая	-2	-	2.20	Кладовая	2.20
П2.127	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30
П2.128	Кладовая	-2	-	2.20	Кладовая	2.20
П2.129	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30
П2.130	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30
П2.131	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30
П2.132	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30
П2.133	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30
П2.134	Кладовая	-2	-	4.30	Кладовая	4.30
П2.135	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30
П2.136	Кладовая	-2	-	3.60	Кладовая	3.60
П2.137	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30
П2.138	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30
П2.139	Кладовая	-2	-	3.60	Кладовая	3.60
П2.140	Кладовая	-2	-	4.50	Кладовая	4.50
П2.141	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30
П2.142	Кладовая	-2	-	4.30	Кладовая	4.30
П2.143	Кладовая	-2	-	3.60	Кладовая	3.60
П2.144	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30
П1.98	Кладовая	-1	-	3.30	Кладовая	3.30
П1.99	Кладовая	-1	-	3.30	Кладовая	3.30
П1.100	Кладовая	-1	-	4.50	Кладовая	4.50
П1.101	Кладовая	-1	-	6.00	Кладовая	6.00
П1.102	Кладовая	-1	-	3.30	Кладовая	3.30
П1.103	Кладовая	-1	-	3.30	Кладовая	3.30
П1.104	Кладовая	-1	-	6.00	Кладовая	6.00
П1.105	Кладовая	-1	-	4.50	Кладовая	4.50
П1.106	Кладовая	-1	-	3.30	Кладовая	3.30
П1.107	Кладовая	-1	-	3.30	Кладовая	3.30
П1.108	Кладовая	-1	-	4.70	Кладовая	4.70
П1.109	Кладовая	-1	-	4.10	Кладовая	4.10
П1.110	Кладовая	-1	-	4.10	Кладовая	4.10
П1.111	Кладовая	-1	-	4.10	Кладовая	4.10
П1.112	Кладовая	-1	-	5.10	Кладовая	5.10
П1.113	Кладовая	-1	-	4.50	Кладовая	4.50
П1.114	Кладовая	-1	-	3.40	Кладовая	3.40
П1.115	Кладовая	-1	-	3.40	Кладовая	3.40

П1.116	Кладовая	-1	-	3.40	Кладовая	3.40
П1.127	Кладовая	-1	-	3.90	Кладовая	3.90
П1.128	Кладовая	-1	-	6.60	Кладовая	6.60
П1.129	Кладовая	-1	-	9.20	Кладовая	9.20
П1.75	Кладовая	-1	-	5.10	Кладовая	5.10
П1.76	Кладовая	-1	-	5.90	Кладовая	5.90
П1.77	Кладовая	-1	-	9.50	Кладовая	9.50
П1.79	Кладовая	-1	-	10.10	Кладовая	10.10
2001	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2002	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2003	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2004	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2005	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2006	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2007	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2008	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2009	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2010	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2011	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2012	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2013	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2014	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2015	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2016	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2017	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2018	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2019	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2020	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69

2021	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2022	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2023	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2024	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2025	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2026	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2027	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2028	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2029	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2030	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2031	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2032	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2033	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2034	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2035	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2036	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2037	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2038	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2039	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2040	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2041	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2042	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2043	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2044	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2045	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25

2046	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2047	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2048	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2049	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2050	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2051	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2052	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2053	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2054	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2055	Машинно-место	-2	-	14.90	Машинно-место	14.90
2056	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2057	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2058	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2059	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2060	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2061	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2062	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2063	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2064	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2065	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2066	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2067	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2068	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2069	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2070	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69



2071	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2072	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2073	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2074	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2075	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2076	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2077	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2078	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2079	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2080	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2081	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2082	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2083	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2084	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2085	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2086	Машинно-место	-2	-	16.69	Машинно-место	16.69
2087	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2088	Машинно-место	-2	-	14.93	Машинно-место	14.93
2089	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2090	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2091	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2092	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2093	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2094	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2095	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25

2096	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2097	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2098	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2099	Машинно-место	-2	-	15.90	Машинно-место	15.90
2100	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2101	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2102	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2103	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2104	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2105	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2106	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2107	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2108	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2109	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2110	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2111	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2112	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2113	Машинно-место	-2	-	15.50	Машинно-место	15.50
2114	Машинно-место	-2	-	15.50	Машинно-место	15.50
2115	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2116	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2117	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2118	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2119	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2120	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25

2121	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2122	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2123	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2124	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2125	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2126	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2127	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2128	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2145)	13.25
2129	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2144)	13.25
2130	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2143)	13.25
2131	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2142)	13.25
2132	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2141)	13.25
2133	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2140)	13.25
2134	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2135	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2136	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2137	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2138	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2139	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2140	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2133)	13.25
2141	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2132)	13.25
2142	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2131)	13.25
2143	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2130)	13.25
2144	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2129)	13.25
2145	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2128)	13.25

2146	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2147	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2148	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2149	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2150	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2151	Машинно-место	-2	-	15.50	Машинно-место	15.50
2152	Машинно-место	-2	-	15.50	Машинно-место	15.50
2153	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2154	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2155	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2156	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2157	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2158	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2159	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2160	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2161	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2162	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2163	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2164	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2165	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2166	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2167	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2168	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2169	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2170	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25



2221	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2222	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2223	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2224	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2225	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2226	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2227	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2228	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2229	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2230	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2231	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2232	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2233	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2234	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2235	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2236	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2237	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2238	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2239	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2240	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2241	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2242	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2243	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2244	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2245	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25

2246	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2247	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
1001	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1002	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1003	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1004	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1005	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1006	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1007	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1008	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1009	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1010	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1011	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1012	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1013	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1014	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1015	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1016	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1017	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1018	Машинно-место	-1	-	14.93	Машинно-место	14.93
1019	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1020	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1021	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1022	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1023	Машинно-место	-1	-	14.90	Машинно-место	14.90

1024	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1025	Машинно-место	-1	-	16.70	Машинно-место	16.70
1026	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1027	Машинно-место	-1	-	14.93	Машинно-место	14.93
1028	Машинно-место	-1	-	14.93	Машинно-место	14.93
1029	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1030	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1031	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1032	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1033	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1034	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1035	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1036	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1037	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1038	Машинно-место	-1	-	15.90	Машинно-место	15.90
1039	Машинно-место	-1	-	15.90	Машинно-место	15.90
1040	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1041	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1042	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1043	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1044	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1045	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1046	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1047	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1048	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50

1049	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1050	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1051	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1052	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1053	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1054	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1055	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1056	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1057	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 1134)	13.25
1058	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 1135)	13.25
1059	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1060	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1061	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1062	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1063	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1064	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1065	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1066	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1067	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1068	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1069	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1070	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1071	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1072	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1073	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25



1124	Машинно-место	-I	-	13.25	Машинно-место	13.25
1125	Машинно-место	-I	-	13.25	Машинно-место	13.25
1126	Машинно-место	-I	-	13.25	Машинно-место	13.25
1127	Машинно-место	-I	-	13.25	Машинно-место	13.25
1128	Машинно-место	-I	-	13.25	Машинно-место	13.25
1129	Машинно-место	-I	-	13.25	Машинно-место	13.25
1130	Машинно-место	-I	-	13.25	Машинно-место	13.25
1131	Машинно-место	-I	-	13.25	Машинно-место	13.25
1132	Машинно-место	-I	-	13.25	Машинно-место	13.25
1133	Машинно-место	-I	-	13.25	Машинно-место	13.25
1134	Машинно-место	-I	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 1057)	13.25
1135	Машинно-место	-I	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 1056)	13.25
1136	Машинно-место	-I	-	13.25	Машинно-место	13.25
B.119	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	B	109.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	109.70
B.120	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	B	119.30	Коммерческое помещение (Ритейл)	119.30
B.121	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	B	127.40	Коммерческое помещение (Ритейл)	127.40
B.122	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	B	76.80	Коммерческое помещение (Ритейл)	76.80
B.123	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	B	138.90	Коммерческое помещение (Ритейл)	138.90

B.124	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	B	144.60	Коммерческое помещение (Ритейл)	144.60	4.40
A.103	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	A	25.60	Коммерческое помещение (Ритейл)	25.60	4.41
A.106	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	A	20.30	Коммерческое помещение (Ритейл)	20.30	4.41
A.109	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	A	245.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	245.70	3.54
A.110	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	A	94.00	Коммерческое помещение (Ритейл)	94.00	3.95
A.111	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	A	81.80	Коммерческое помещение (Ритейл)	81.80	4.15
A.112	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	A	90.50	Коммерческое помещение (Ритейл)	90.50	4.28
A.113	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	A	99.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	99.70	4.51
C.110	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	C	140.20	Коммерческое помещение (Ритейл)	140.20	5.45
C.111	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	C	210.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	210.70	5.45

С.112	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	140.30	Коммерческое помещение (РКтейбл)	140.30	5.45
С.113	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	150.70	Коммерческое помещение (РКтейбл)	150.70	5.45
С.114	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	131.50	Коммерческое помещение (РКтейбл)	131.50	5.45
С.115	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	155.90	Коммерческое помещение (РКтейбл)	155.90	5.09
С.132	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	108.30	Коммерческое помещение (РКтейбл)	108.30	3.90
С.139	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	120.70	Коммерческое помещение (РКтейбл)	120.70	4.41
Ф.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	А	1398.30	Лифтовой холл (этаж -1)	15.00	3.65
					Лифтовой холл (этаж -1)	17.70	
					Вестибюль фойе-холла (этаж 1)	32.10	
					Лестничная клетка (этаж 1)	21.70	
					Лифтовой холл (этаж 1)	7.60	
					Объединенный зал Фурхуллана 272л.м (этаж 2)	579.80	
					Кофе-поент(мороженое) (этаж 2)	26.40	
					Кофе-поент (горячие напитки) (этаж 2)	27.60	
					Кофе-поент (сладкая продукция и напитки) (этаж 2)	39.70	
					Кофе-поент (соки) (этаж 2)	18.70	

					Кофе-поент (коктейли) (этаж 2)	21.70	
					Кофе-поент (суши) (этаж 2)	32.30	
					Кафетерий (этаж 2)	27.80	
					Кафетерий (этаж 2)	43.20	
					Санузлы (этаж 2)	14.90	
					Санузлы (этаж 2)	11.00	
					Санузлы МТН (этаж 2)	5.90	
					Тамбур (этаж 2)	4.00	
					Тамбур (этаж 2)	3.50	
					Коридор (этаж 2)	49.20	
					Кладовая отдухов (этаж 2)	7.60	
					Кладовая кафетерий (этаж 2)	5.10	
					Кладовая кафетерий (этаж 2)	5.30	
					Моечная полновос (этаж 2)	4.00	
					ПУИ (этаж 2)	2.60	
					Моечная тары (этаж 2)	5.40	
					Коридор (этаж 2)	29.70	
					Раздевальная (этаж 2)	8.40	
					С/У (этаж 2)	1.70	
					Раздевальная (этаж 2)	7.40	
					С/У (этаж 2)	1.60	
					Душевая (этаж 2)	2.10	
					Душевая (этаж 2)	3.70	
					Лифтовой холл (этаж 2)	12.20	
					Лестничная фойе-холл (этаж 2)	22.90	
					Открытая терраса (этаж 3)	196.30	
					Служебное помещение (этаж 3)	46.50	
					Лифтовой холл (этаж 3)	13.20	
					Лестничная клетка (этаж 3)	22.80	
Г.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	А	488.90	Лифтовой холл (этаж -1)	4.50	3.65
					Зал гастролаба (этаж 1)	157.80	
					Санузлы гастролаба (этаж 1)	19.60	
					Коридор кухни (этаж 1)	21.30	
					Сервировочная (этаж 1)	6.90	
					ПУИ (этаж 1)	4.00	
					Моечная столовой посуды (этаж 1)	17.00	
					Раздевальная с душем и санузлом (этаж 1)	11.30	





16.0 состав общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирного дома (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечня технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)				
№	Вид помещения	Сквозные места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь (кв.м)
1	Помещение хранения автомобилей	Паркинг, -3этаж	Общественное	7285,90
2	Помещения хранения велосипедов	Паркинг, -3этаж	Техническое	14,70
3	Помещения хранения велосипедов	Паркинг, -3этаж	Техническое	24,60
4	Помещения хранения торговых тележек	Паркинг, -3этаж	Техническое	12,70
5	Помещение очистки стоков	Паркинг, -3этаж	Техническое	10,90
6	Холодильный центр	Паркинг, -3этаж	Техническое	361,00
7	КНС мойки	Паркинг, -3этаж	Техническое	9,40
8	ЛК	Паркинг, -3этаж	Общественное	38,67
9	ЛК	Паркинг, -3этаж	Общественное	38,67
10	ЛК	Паркинг, -3этаж	Общественное	36,27
11	ЛК	Паркинг, -3этаж	Общественное	36,27
12	ЛК	Паркинг, -3этаж	Общественное	26,29
13	Лифтовый холл	Паркинг, -3этаж	Общественное	21,67
14	Лифтовый холл	Паркинг, -3этаж	Общественное	21,18
15	Гамбур-шлюз	Паркинг, -3этаж	Общественное	48,67
16	Гамбур-шлюз	Паркинг, -3этаж	Общественное	61,66
17	Гамбур-шлюз	Паркинг, -3этаж	Общественное	11,35
18	Гамбур-шлюз	Паркинг, -3этаж	Общественное	15,50
19	Коридор	Паркинг, -3этаж	Общественное	96,26
20	ЛК	Паркинг, -3этаж	Общественное	38,07
21	Гамбур-шлюз	Паркинг, -3этаж	Общественное	10,21
22	Коридор	Паркинг, -3этаж	Общественное	64,66
23	Гамбур-шлюз	Паркинг, -3этаж	Общественное	9,46
24	Гамбур-шлюз	Паркинг, -3этаж	Общественное	7,00
25	ЛК	Паркинг, -3этаж	Общественное	26,14
26	Помещение хранения автомобилей	Паркинг, -1этаж	Общественное	5041,80
27	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -1этаж	Техническое	15,50
28	ПУИ	Паркинг, -1этаж	Техническое	21,50
29	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -1этаж	Техническое	22,60
30	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -1этаж	Техническое	19,10
31	Помещение персонала управляющей компании	Паркинг, -1этаж	Техническое	63,70
32	Место хранения гольф-кара	Паркинг, -1этаж	Техническое	20,40
33	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -1этаж	Техническое	16,20
34	Раздевалка персонала	Паркинг, -1этаж	Техническое	45,70
35	Раздевалка персонала	Паркинг, -1этаж	Техническое	22,40

М.-1	Нежилое помещение для коммерческого использования	-1	-	517,70	Зона мойки	400,80	5,85
					Санузел	3,00	
					Кладовая	4,50	
					Помещение администратора		
					Безархивная локальная рабочая зона	8,30	
					Клиентская	15,80	
					Санузел	2,20	
					ПУИ	3,70	
					Помещение персонала	13,00	
					Душова	3,30	
					Санузел	3,80	
					Компрессорная	5,20	
					Кладовая инвентаря	5,10	
					Помещение очистных сооружений	49,00	
К.-1	Нежилое помещение для коммерческого использования	-1	-	389,40	Вестибюль	29,80	5,85
					Зона настольных игр	166,50	
					Видеозал	54,50	
					Бильярдная комната	102,10	
					Кладовая инвентаря	5,90	
					ПУИ	2,60	
					Раздевалка персонала	9,40	
					Помещение склада	9,50	
					Санузел персонала	2,70	
					Санузел	6,40	
П1.51	Нежилое помещение для коммерческого использования	-1	-	23,90	Жироуловитель (реализуется совместно с пом. П.1)	23,90	4,44
П1.83	Нежилое помещение для коммерческого использования	-1	-	34,00	Жироуловитель (реализуется совместно с пом. Ф.1)	34,00	4,25
П1.82	Нежилое помещение для коммерческого использования	-1	-	22,40	Жироуловитель (реализуется совместно с пом. К.1)	22,40	4,67

36	Венткамера ПД	Паркинг, -этаж	Техническое	23,70
37	Венткамера ПД	Паркинг, -этаж	Техническое	31,10
38	Венткамера ПД	Паркинг, -этаж	Техническое	25,60
39	Венткамера ПД	Паркинг, -этаж	Техническое	67,60
40	Венткамера ЖЧ блок А	Паркинг, -этаж	Техническое	131,10
41	Венткамера ритейл блок А	Паркинг, -этаж	Техническое	189,00
42	Венткамера жилья приток блок В	Паркинг, -этаж	Техническое	161,00
43	Венткамера ритейл блок В	Паркинг, -этаж	Техническое	89,10
44	Венткамера ритейл блок С	Паркинг, -этаж	Техническое	76,00
45	Венткамера паркинга приточная	Паркинг, -этаж	Техническое	73,90
46	Венткамера паркинга приточная	Паркинг, -этаж	Техническое	74,30
47	Помещение СС	Паркинг, -этаж	Техническое	9,40
48	Сервисная и СС	Паркинг, -этаж	Техническое	19,40
49	Помещение СС	Паркинг, -этаж	Техническое	12,80
50	Насосная ВКнПТ	Паркинг, -этаж	Техническое	86,70
51	Электрощитовая ресторана	Паркинг, -этаж	Техническое	66,40
52	ГРЩ3	Паркинг, -этаж	Техническое	114,40
53	ГРЩ4	Паркинг, -этаж	Техническое	88,60
54	ЛПТ	Паркинг, -этаж	Техническое	655,80
55	Венткамера ПД	Паркинг, -этаж	Техническое	63,80
56	Тех. помещение фонтана	Паркинг, -этаж	Техническое	37,20
57	Помещения для ввода кабеля	Паркинг, -этаж	Техническое	7,90
58	ЛПК	Паркинг, -этаж	Общественное	59,01
59	ЛПК	Паркинг, -этаж	Общественное	16,70
60	ЛПК	Паркинг, -этаж	Общественное	70,66
61	ЛПК	Паркинг, -этаж	Общественное	74,06
62	ЛПК	Паркинг, -этаж	Общественное	62,86
63	ЛПК	Паркинг, -этаж	Общественное	56,55
64	Лифтовый холл	Паркинг, -этаж	Общественное	96,47
65	Лифтовый холл	Паркинг, -этаж	Общественное	25,83
66	Лифтовый холл	Паркинг, -этаж	Общественное	43,03
67	Тамбур-шлюз	Паркинг, -этаж	Общественное	91,58
68	Тамбур-шлюз	Паркинг, -этаж	Общественное	75,89
69	Лифтовый холл	Паркинг, -этаж	Общественное	71,34
70	Тамбур-шлюз	Паркинг, -этаж	Общественное	16,70
71	Тамбур-шлюз	Паркинг, -этаж	Общественное	36,13
72	Коридор	Паркинг, -этаж	Общественное	12,79
73	Коридор	Паркинг, -этаж	Общественное	12,79
74	Коридор	Паркинг, -этаж	Общественное	35,99
75	Тамбур-шлюз	Паркинг, -этаж	Общественное	28,41
76	Тамбур-шлюз	Паркинг, -этаж	Общественное	11,40
77	Тамбур-шлюз	Паркинг, -этаж	Общественное	21,95
78	ЛПК	Паркинг, -этаж	Общественное	63,22
79	Лифтовый холл	Паркинг, -этаж	Общественное	28,22
80	Лестничная клетка	Блок А, -этаж	Общественное	11,60
81	Вестибюль	Блок А, -этаж	Общественное	86,70

82	ПУИ	Блок А, -этаж	Техническое	1,00
83	Дриветчерская и помещение охраны	Блок А, -этаж	Техническое	10,30
84	Помещение кейри лап собак	Блок А, -этаж	Общественное	2,60
85	Универсальный су	Блок А, -этаж	Общественное	2,50
86	Лестничная клетка Л2	Блок А, -этаж	Общественное	4,20
87	Лестничная клетка Л1	Блок А, -этаж	Общественное	11,30
88	Лестничная клетка с -этажа	Блок А, -этаж	Общественное	5,70
89	Лифтовый холл	Блок А, -этаж	Общественное	2,90
90	Помещение доставки	Блок А, -этаж	Техническое	2,30
91	Помещение персонала	Блок А, -этаж	Общественное	4,90
92	Самузел	Блок А, -этаж	Общественное	0,90
93	Техническое помещение для обслуживания фасадов оросителей	Блок А, -этаж	Общественное	1,4
94	Лестничная клетка	Блок А, 2этаж	Общественное	14,70
95	Лестничная клетка	Блок А, 2этаж	Общественное	8,50
96	Лестничная клетка	Блок А, 3этаж	Общественное	8,60
97	Вестибюль	Блок А, 3этаж	Общественное	30,20
98	Лестничная клетка	Блок А, 3этаж	Общественное	8,70
99	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок А, 3этаж	Общественное	7,1
100	Помещение отдыха жильцов	Блок А, 3этаж	Общественное	4,40
101	Помещение отдыха жильцов	Блок А, 3этаж	Общественное	6,10
102	Помещение отдыха жильцов	Блок А, 3этаж	Общественное	5,80
103	ПУИ	Блок А, 3этаж	Техническое	2,00
104	Помещение отдыха жильцов	Блок А, 3этаж	Общественное	13,50
105	Лестничная клетка Л2	Блок А, 3этаж	Общественное	13,80
106	Лестничная клетка Л1	Блок А, 3этаж	Общественное	8,70
107	Приточно-вытяжная венткамера	Блок А, 3этаж	Техническое	26,70
108	Самузел МТН	Блок А, 3этаж	Общественное	2,90
109	Открытая терраса	Блок А, 3этаж	Общественное	217,80
110	Открытая терраса	Блок А, 3этаж	Общественное	39,10
111	Коридор	Блок А, 4этаж	Общественное	69,80
112	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок А, 4этаж	Общественное	4,90
113	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок А, 4этаж	Общественное	4,90
114	ПУИ	Блок А, 4этаж	Техническое	2,20
115	ПУИ	Блок А, 4этаж	Техническое	2,20
116	Лестничная клетка Л1	Блок А, 4этаж	Общественное	8,50
117	Лестничная клетка Л2	Блок А, 4этаж	Общественное	8,50
118	Коридор	Блок А, 5этаж	Общественное	69,80
119	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок А, 5этаж	Общественное	4,90
120	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок А, 5этаж	Общественное	4,90
121	ПУИ	Блок А, 5этаж	Техническое	2,20
122	ПУИ	Блок А, 5этаж	Техническое	2,20
123	Лестничная клетка Л1	Блок А, 5этаж	Общественное	8,50
124	Лестничная клетка Л2	Блок А, 5этаж	Общественное	8,50
125	Коридор	Блок А, 6этаж	Общественное	69,80
126	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок А, 6этаж	Общественное	4,90

127	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 6этаж	Общественное	4.90
128	ПУИ	Блок А, 6этаж	Техническое	2.20
129	ПУИ	Блок А, 6этаж	Техническое	2.20
130	Лестничная клетка Л1	Блок А, 6этаж	Общественное	8.50
131	Лестничная клетка Л2	Блок А, 6этаж	Общественное	8.50
132	Коридор	Блок А, 7 этаж	Общественное	70.00
133	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 7 этаж	Общественное	4.90
134	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 7 этаж	Общественное	4.90
135	ПУИ	Блок А, 7 этаж	Техническое	2.20
136	ПУИ	Блок А, 7 этаж	Техническое	2.20
137	Лестничная клетка Л1	Блок А, 7 этаж	Общественное	8.50
138	Лестничная клетка Л2	Блок А, 7 этаж	Общественное	8.50
139	Коридор	Блок А, 8 этаж	Общественное	70.00
140	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 8 этаж	Общественное	4.90
141	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 8 этаж	Общественное	4.90
142	ПУИ	Блок А, 8 этаж	Техническое	2.20
143	ПУИ	Блок А, 8 этаж	Техническое	2.20
144	Лестничная клетка Л1	Блок А, 8 этаж	Общественное	8.50
145	Лестничная клетка Л2	Блок А, 8 этаж	Общественное	8.50
146	Лестничная клетка Л1	Блок А, кровля	Общественное	4.40
147	Лестничная клетка Л2	Блок А, кровля	Общественное	4.40
148	Вестибюль	Блок В, 1этаж	Общественное	122.10
149	Доставка почты	Блок В, 1этаж	Общественное	7.70
150	Помещение ресепшн	Блок В, 1этаж	Общественное	1.90
151	Санузел персонала	Блок В, 1этаж	Общественное	1.90
152	Санузел МПН	Блок В, 1этаж	Общественное	2.50
153	ПУИ	Блок В, 1этаж	Техническое	1.00
154	ПУИ	Блок В, 1этаж	Техническое	0.80
155	Помещение УК	Блок В, 1этаж	Техническое	15.9
156	Коридор	Блок В, 1этаж	Техническое	3.60
157	Санузел	Блок В, 1этаж	Техническое	1.60
158	Диспетчерская	Блок В, 1этаж	Техническое	13.70
159	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	3.90
160	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	14.00
161	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	5.70
162	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	9.80
163	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	16.10
159	Вестибюль жилья	Блок В, 2 этаж	Общественное	138.60
160	ПУИ	Блок В, 2 этаж	Техническое	1.00
161	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 2 этаж	Общественное	10.00
162	ЛК Л1	Блок В, 2 этаж	Общественное	8.50
163	ПУИ	Блок В, 2 этаж	Техническое	1.10
164	Санузел МПН	Блок В, 2 этаж	Общественное	2.80
165	Умывальная	Блок В, 2 этаж	Общественное	1.60
166	ПУИ	Блок В, 2 этаж	Техническое	1.80
167	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 2 этаж	Общественное	9.50

168	ЛК Л2	Блок В, 2 этаж	Общественное	8.50
169	Уборная	Блок В, 2 этаж	Общественное	2.70
170	Открытая терраса	Блок В, 2 этаж	Общественное	1141.80
171	ЛК Л1	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.50
172	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.50
173	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.30
174	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	6.60
175	ПУИ	Блок В, 3 этаж	Техническое	1.10
176	ЛК Л2	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.50
177	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.70
178	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	7.00
179	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	12.10
180	ПУИ	Блок В, 3 этаж	Техническое	1.10
181	ЛК Л1	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.50
182	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.50
183	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.30
184	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	6.60
185	ПУИ	Блок В, 4 этаж	Техническое	1.10
186	ЛК Л2	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.50
187	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.70
188	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	7.00
189	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	12.10
190	ПУИ	Блок В, 4 этаж	Техническое	1.10
191	ЛК Л1	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.50
192	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.50
193	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.30
194	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	6.60
195	ПУИ	Блок В, 5 этаж	Техническое	1.10
196	ЛК Л2	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.50
197	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.70
198	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	7.00
199	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	12.10
200	ПУИ	Блок В, 5 этаж	Техническое	1.10
201	ЛК Л1	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.50
202	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.50
203	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.30
204	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	6.60
205	ПУИ	Блок В, 6 этаж	Техническое	1.10
206	ЛК Л2	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.50
207	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.70
208	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	7.00
209	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	12.10
210	ПУИ	Блок В, 6 этаж	Техническое	1.10
211	ЛК Л1	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.50
212	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.50
213	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.30

214	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	6.60
215	ПУИ	Блок В, 7 этаж	Техническое	1.10
216	ЛК Л2	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.50
217	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.70
218	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	7.00
219	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	12.10
220	ПУИ	Блок В, 7 этаж	Техническое	1.10
221	ЛК Л1	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.50
222	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.50
223	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.30
224	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	6.60
225	ПУИ	Блок В, 8 этаж	Техническое	1.10
226	ЛК Л2	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.50
227	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.70
228	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	7.00
229	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	12.10
230	ПУИ	Блок В, 8 этаж	Техническое	1.10
231	ЛК Л1	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.50
232	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.50
233	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.30
234	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	6.60
235	ПУИ	Блок В, 9 этаж	Техническое	1.10
236	ЛК Л2	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.50
237	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.70
238	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	7.00
239	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	12.10
240	ПУИ	Блок В, 9 этаж	Техническое	1.10
241	ЛК Л1	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.50
242	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.50
243	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.30
244	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	6.60
245	ПУИ	Блок В, 10 этаж	Техническое	1.10
246	ЛК Л2	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.50
247	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.70
248	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	7.00
249	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	12.10
250	ПУИ	Блок В, 10 этаж	Техническое	1.10
251	ЛК Л1	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.50
252	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.50
253	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.30
254	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	6.60
255	ПУИ	Блок В, 11 этаж	Техническое	1.10
256	ЛК Л2	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.50
257	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.70
258	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	7.00

259	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	12.10
260	ПУИ	Блок В, 11 этаж	Техническое	1.10
261	ЛК Л1	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.50
262	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.50
263	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.30
264	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	6.60
265	ПУИ	Блок В, 12 этаж	Техническое	1.10
266	ЛК Л2	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.50
267	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.70
268	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	7.00
269	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	12.10
270	ПУИ	Блок В, 12 этаж	Техническое	1.10
271	ЛК Л1	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.50
272	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.50
273	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.30
274	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	6.60
275	ПУИ	Блок В, 13 этаж	Техническое	1.10
276	ЛК Л2	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.50
277	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.70
278	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	7.00
279	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	12.10
280	ПУИ	Блок В, 13 этаж	Техническое	1.10
281	ЛК Л1	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.50
282	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.50
283	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.30
284	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	6.60
285	ПУИ	Блок В, 14 этаж	Техническое	1.10
286	ЛК Л2	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.50
287	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.70
288	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	7.00
289	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	12.10
290	ПУИ	Блок В, 14 этаж	Техническое	1.10
291	ЛК Л1	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.50
292	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.50
293	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.30
294	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	6.60
295	ПУИ	Блок В, 15 этаж	Техническое	1.10
296	ЛК Л2	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.50
297	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.70
298	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	9.10
299	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	9.00
300	ПУИ	Блок В, 15 этаж	Техническое	1.10
301	ЛК Л1	Блок В, 16 этаж	Общественное	8.50

347	Электроштава	Блок С, 3этаж	Техническое	7.30		Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 16 этаж	Общественое	8.50
348	Рампа	Блок С, 3этаж	Техническое	230.90		Холл	Блок В, 16 этаж	Общественое	7.50
349	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, 3этаж	Общественое	16.00		Холл	Блок В, 16 этаж	Общественое	6.50
350	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественое	100.50		ПУИ	Блок В, 16 этаж	Техническое	1.10
351	Лифтовый холл	Блок С, 3этаж	Общественое	5.30		ЛПК П2	Блок В, 16 этаж	Общественое	8.50
352	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественое	5.10		Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 16 этаж	Общественое	8.70
353	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественое	9.10		Холл	Блок В, 16 этаж	Общественое	6.40
354	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественое	5.30		Холл	Блок В, 16 этаж	Общественое	7.10
355	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественое	9.10		ПУИ	Блок В, 16 этаж	Техническое	1.10
356	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественое	12.50		ЛПК П1	Блок В, 17 этаж	Общественое	8.50
357	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественое	12.20		Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 17 этаж	Общественое	8.50
358	ПУИ	Блок С, 3этаж	Техническое	1.60		Холл	Блок В, 17 этаж	Общественое	7.50
359	ЛПК	Блок С, 3этаж	Общественое	8.90		Холл	Блок В, 17 этаж	Общественое	6.50
360	ЛПК	Блок С, 3этаж	Общественое	8.90		ПУИ	Блок В, 17 этаж	Техническое	1.10
361	Электроштава	Блок С, 3этаж	Техническое	4.50		ЛПК П2	Блок В, 17 этаж	Общественое	8.50
362	Санузел МПН	Блок С, 3этаж	Общественое	2.70		Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 17 этаж	Общественое	8.70
363	Санузел МПН	Блок С, 3этаж	Общественое	2.70		Холл	Блок В, 17 этаж	Общественое	6.40
364	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, 3этаж	Общественое	16.00		Холл	Блок В, 17 этаж	Общественое	7.10
365	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественое	103.10		ПУИ	Блок В, 17 этаж	Техническое	1.10
366	Лифтовый холл	Блок С, 3этаж	Общественое	5.30		ЛПК П1	Блок В, 17 этаж	Общественое	4.50
367	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественое	5.40		Электроштава	Блок В, кровля	Техническое	5.50
368	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественое	7.00		ЛПК П2	Блок В, кровля	Общественое	4.50
369	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественое	5.40		Электроштава	Блок В, кровля	Общественое	4.10
370	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественое	7.00		Зона ресепшн	Блок С, 3этаж	Общественое	128.30
371	ПУИ	Блок С, 3этаж	Техническое	1.60		Зона ресепшн	Блок С, 3этаж	Общественое	8.70
372	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественое	14.00		Санузел	Блок С, 3этаж	Общественое	3.70
373	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественое	12.90		Коридор	Блок С, 3этаж	Общественое	9.40
374	Электроштава	Блок С, 3этаж	Техническое	4.50		Коридор	Блок С, 3этаж	Общественое	2.60
375	ЛПК	Блок С, 3этаж	Общественое	8.90		ПУИ	Блок С, 3этаж	Техническое	2.50
376	ЛПК	Блок С, 3этаж	Общественое	8.90		Коридор	Блок С, 3этаж	Общественое	6.20
377	Санузел МПН	Блок С, 3этаж	Общественое	2.70		Санузел	Блок С, 3этаж	Общественое	5.00
378	Санузел МПН	Блок С, 3этаж	Общественое	2.70		Санузел	Блок С, 3этаж	Общественое	3.40
379	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, 4этаж	Общественое	16.00		Мустрокамера	Блок С, 3этаж	Общественое	16.70
380	Коридор	Блок С, 4этаж	Общественое	103.60		Лифтовый холл	Блок С, 3этаж	Общественое	5.40
381	Лифтовый холл	Блок С, 4этаж	Общественое	5.30		Диспетчерская	Блок С, 3этаж	Общественое	16.70
382	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественое	7.00		Помещение органы и службы парковиков	Блок С, 3этаж	Техническое	
383	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественое	5.40		Коридор	Блок С, 3этаж	Общественое	36.60
384	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественое	5.40		Санузел	Блок С, 3этаж	Общественое	4.40
385	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественое	7.00		ПУИ	Блок С, 3этаж	Техническое	4.60
386	ПУИ	Блок С, 4этаж	Техническое	1.60		ЛПК	Блок С, 3этаж	Общественое	11.50
387	Коридор	Блок С, 4этаж	Общественое	14.00		ЛПК	Блок С, 3этаж	Общественое	11.90
388	Коридор	Блок С, 4этаж	Общественое	12.90		Универсальный санузел	Блок С, 3этаж	Общественое	2.60
389	Электроштава	Блок С, 4этаж	Техническое	4.50		ЛПК	Блок С, 3этаж	Общественое	8.40
390	ЛПК	Блок С, 4этаж	Общественое	8.90		ЛПК	Блок С, 3этаж	Общественое	8.90
									6.40

391	ЛПК	Блок С, Аэтаж	Общественное	8.90
392	Санузел МПН	Блок С, Аэтаж	Общественное	2.70
393	Санузел МПН	Блок С, Аэтаж	Общественное	2.70
394	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, 5этаж	Общественное	16.00
395	Коридор	Блок С, 5этаж	Общественное	70.10
396	Лифтовый холл	Блок С, 5этаж	Общественное	5.30
397	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	5.50
398	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	7.20
399	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	5.50
400	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	7.20
401	ПУИ	Блок С, 5этаж	Техническое	1.60
402	Коридор	Блок С, 5этаж	Общественное	14.30
403	Коридор	Блок С, 5этаж	Общественное	15.80
404	ЛПК	Блок С, 5этаж	Общественное	9.10
405	ЛПК	Блок С, 5этаж	Общественное	9.10
406	Электрощитовая	Блок С, 5этаж	Техническое	4.50
407	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	2.70
408	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	2.70
409	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, 6этаж	Общественное	16.00
410	Коридор	Блок С, 6этаж	Общественное	16.60
411	Коридор	Блок С, 6этаж	Общественное	12.50
412	Коридор	Блок С, 6этаж	Общественное	12.50
413	Лифтовый холл	Блок С, 6этаж	Общественное	5.30
414	ПУИ	Блок С, 6этаж	Техническое	1.60
415	ЛПК	Блок С, 6этаж	Общественное	8.90
416	ЛПК	Блок С, 6этаж	Общественное	8.90
417	Электрощитовая	Блок С, 6этаж	Техническое	4.50
418	Венткамера	Блок С, 6этаж	Техническое	76.70
419	Венткамера	Блок С, 6этаж	Техническое	76.70
420	ЛПК	Блок С, кровля	Общественное	4.60
421	ЛПК	Блок С, кровля	Общественное	4.60
16.2	Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме	16.2.1		
№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение	
1	Этаж -2	Дренажные насосы в приямках	Водоотведение	
2	Этаж -2	Оборудование хладагента	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 ВКиПП	водоснабжение, водоснабжение	
18	Этаж -1	ГРЩ3	Электрооснабжение	
19	Этаж -1	ГРЩ4	Электрооснабжение	
20	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
21	Этаж -1	Тех. Помещение фонтана	водоподготовка фонтана	
22	Этаж -1	Помещение для ввода кабеля	Электрооснабжение	
23	Корпус А, Этаж 1	Помещение охраны	слаботочные системы	
24	Корпус В, Этаж 1	Помещение охраны	слаботочные системы	
25	Корпус С, Этаж 1	Помещение охраны	слаботочные системы	
26	Корпус С, Этаж 1	Электрощитовая	Электрооснабжение	
27	Корпус С, Этаж 2	Электрощитовая	Электрооснабжение	
28	Корпус С, Этаж 3	Электрощитовая	Электрооснабжение	
29	Корпус А, Этаж 3	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
30	Корпус С, Этаж 4	Электрощитовая	Электрооснабжение	
31	Корпус С, Этаж 5	Электрощитовая	Электрооснабжение	
32	Корпус С, Этаж 6	Электрощитовая	Электрооснабжение	
33	Корпус С, Этаж 6	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
34	Корпус С, Этаж 6	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
35	Корпус А	Лифт Пассажирский (А1)	Вертикальный транспорт	
36	Корпус А	Лифт Пассажирский (А2)	Вертикальный транспорт	
37	Корпус А	Лифт Пассажирский (А3)	Вертикальный транспорт	
38	Корпус А	Лифт Пассажирский (А4)	Вертикальный транспорт	
39	Корпус А	Лифт Пассажирский (А5)	Вертикальный транспорт	
40	Корпус А	Лифт грузопассажирский (А6)	Вертикальный транспорт	
41	Корпус А	Лифт Пассажирский (А7)	Вертикальный транспорт	
42	Корпус А	Лифт грузопассажирский (А8)	Вертикальный транспорт	
43	Корпус А	Лифт Пассажирский (А9)	Вертикальный транспорт	
44	Корпус В	Лифт Пассажирский (В1)	Вертикальный транспорт	
45	Корпус В	Лифт Пассажирский (В2)	Вертикальный транспорт	
46	Корпус В	Лифт Пассажирский (В3)	Вертикальный транспорт	
47	Корпус В	Лифт Пассажирский (В4)	Вертикальный транспорт	
48	Корпус С	Лифт Пассажирский (С1)	Вертикальный транспорт	
49	Корпус С	Лифт Пассажирский (С2)	Вертикальный транспорт	
50	Корпус С	Лифт Пассажирский (С3)	Вертикальный транспорт	
51	Корпус С	Лифт Пассажирский (С4)	Вертикальный транспорт	
52	Корпус С	Лифт грузопассажирский (С5)	Вертикальный транспорт	
53	Корпус А	Помещение ПП (грузовой)	Вертикальный транспорт	

54	Корпус А	Подъездик П2 (грузовый)	Вертикальный транспорт
17.0 примерном графике реализации проекта строительства, предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства			
17.1	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 20 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2021 г.
17.1 (2)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 40 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 2 квартал 2022 г.
17.1 (3)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 60 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2022 г.
17.1 (4)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 80 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 1 квартал 2023 г.
17.1 (5)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 2 квартал 2024 г.

17.0	О сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства	17.2.1	Первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 31.08.2024
17.0	О сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства	17.2.2	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 31.08.2024
18.0	О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	18.1	Планируемая стоимость строительства: 15 769 789 662,17 руб.
18.0	О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)	18.1.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
18.0	О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)	18.1.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
		18.1.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:
		18.1.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о коллateralном освоении территории:



		ОКПО: 17526887
19.5.1	19.5. Форма привлеченных денежных средств	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 задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательства заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	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: 10 721 023 676,28 руб.
19.6.1.6		Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 3 411 473 323,72 руб.
19.6.1.7		Срок исполнения обязательства заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 30.06.2026

	18.1.2.1	Размер платежа по договору о комплексном освоении территории:
19.0	19.0	Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу (в случае размещения таких средств на счетах эскроу), об уплате обязательных отчислений (вносов) застройщика в компенсационный фонд
19.1.0	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: Счета эскроу
19.1.2	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участника долевого строительства в силу закона:
19.2.0	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: Публичное акционерное общество
19.2.2	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы: БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ
19.2.3	19.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: 7706092528
19.3.0	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (вносов) в компенсационный фонд: Нет
19.4.0	19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование уполномоченного банка (с указанием наименования уполномоченного банка (при наличии)), в котором у застройщика открыт расчетный счет: Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество Наименование банка: БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ
19.4.2	19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке: Номер расчетного счета: 40702910201700000457 Корреспондентский счет: 301018103000000000985 БИК: 044525985 ИНН: 7706092528 КПП: 770501001 ОГРН: 1027739019208

19.7.2.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 12 117,96 м2	
19.7.2.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2	
19.7.2.1.3	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: 7 743,9 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	
19.7.2.1.3	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	Машинно-места:	
19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 1 645,21 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: 6 402 927 771,93 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: 2 640 888 640,65 руб.	

19.7	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: 184	
19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0	
19.7.1.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0	
19.7.1.1.2	Нежилые помещения:	
19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 64	
19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0	
19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0	
19.7.1.1.3	Машинно-места:	
19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 59	
19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0	
19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0	
19.7.2	О площади объектов долевого строительства:	
19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:	
19.7.2.1.1	Жилые помещения:	

22 Информация об объекте социальной инфраструктуры, задуман 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, указанных участниками долевого строительства по договору

	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	Машинно-места: Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 344 791 960 руб.
	19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства		
20.1 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.1	Вид соглашения или сделки: Договор об открытии иезоблигованной 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 Филипповая 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		
21.0 размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика: 1 869 754 000,00 руб.

<p>22.1 О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33) договора и соглашениях, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.</p>	<p>Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.</p> <p>Нет</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>Иная информация о проекте:</p> <p>Примечание к п.9.2.22: Информация указана в соответствии с проектной декларацией (наиболее подробно вложенным вариантом выбора материала из предлагаемого списка при заключении декларации). Уточнение материала – с моновитым железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных керамических материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) с заполнением светопрозрачными конструкциями в облицовочной фасадными конструкциями (камень, алюмокомпозитные панели, пр.).</p> <p>Примечание к п.15.3: Помещение Ка.1.1 размещается на двух этажах блока В:16 этаж-помещения №В.125, В.110, 28 этаж: №В.203, В.214, В.202, В.201. Помещение Ф.1.1 размещается на трех этажах блока А:16 этаж-помещения №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, 58 этаж: № А.324, А.322, А.319, А.318, А.313. Помещение Г.1.1 размещается на двух этажах блока А:16 этаж-помещения № А.116, А.117, А.118, А.119, А.120, А.121, А.122, 28 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-помещения № В.125, В.110, 28 этаж: В.203, В.214, В.202, В.201. Примечание к 15.2 в 15.3-колонки "Номер подьезда" считать вложенным "Блок"</p>	<p>24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию</p> <p>24.1.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию</p> <p>24.1.1</p>
<p>23.1 Иная информация о проекте</p> <p>23.1.1</p>	<p>Наличие информации о проекте</p> <p>23.1.1</p>





Сталья – 12,4 кв.м Кухня-ниша – 6,1 кв.м
---

1.3. в связи с изменением назначения Помещения изложить п. 3.1 Договора в следующей редакции:

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

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

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

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

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

1.5. изложить п. 4) п. 3.3 Договора в следующей редакции:

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

Далее по тексту.

1.5.1. дополнить Договор п. 3.3.1.1 в следующей редакции:

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

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

Участник вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора.

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

1.6. изложить п. 3.4 Договора в следующей редакции:

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

В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:

$P_d = P_1 \times S$ , где

$P_d$  - Цена Договора;

$P_1$  - цена единицы Фактической площади Помещения, которая составляет 569 958,74 (Пятьсот

шестьдесят девять тысяч девятьсот пятьдесят восемь рублей 74 копейки), и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S$  - Фактическая площадь Помещения.

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

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

Дополнительное соглашение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ Л38-А/5-А529 от «24» января 2022 г.

г. Москва

«15» февраля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ», ИНН 7725127342, ОГРН 1037739026709, в лице Межибовского Артема Вениаминовича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 29 ноября 2023 года Дворничиковой Е.А., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре: № 77159-н/77-2023-3-138, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, ЗИФ недвижимости «Тинькофф Спейс П», ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138, в лице Михальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от 21.09.2022, удостоверенной Хаватуранов Георгием Сангеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анагеловны, зарегистрированной в реестре за № 771720-н/77-2022-4-399, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору участия в долевом строительстве № Л38-А/5-А529 от «24» января 2022 г. (далее – Договор) о нижеследующем.

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

1.1. изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) объект недвижимости – Многофункциональный жилой комплекс с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2» (далее – Здание) на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0001002:147, расположенном по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, пр-кт Ленинский, вл. 38 (далее – Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве аренды, и после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену, после чего принять объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию. Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.»

1.2. изложить п. 1.2 Договора в следующей редакции:

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

Наименование	Жилое помещение (квартира)
Блок	А
Подъезд (секция)	1
Этаж, на котором расположено Помещение	5
Условный номер	А529
Количество комнат	2
Количество помещений вспомогательного использования	4
Общая проектная площадь Помещения (сумма площадей всех частей Помещения)	49,5 кв.м.
Площадь частей Помещения	Прихожая – 9,9 кв.м Санузел – 1,5 кв.м Санузел – 2,8 кв.м Гостиная – 16,8 кв.м

1

2

1.8. Стороны пришли к соглашению изложить Приложение № 2 к Договору «План Помещения и Степень строительной готовности» в редакции Приложения № 2 к настоящему Соглашению.

2. Участник подписанием настоящего Соглашения 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 основаниями для расторжения Договора или предъявления требований об уменьшении Цены Договора или об устранении недостатков/ возмещения 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, составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

#### 5. Реквизиты и подписи сторон

##### Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»**  
 ОГРН 1037730026709  
 ИНН 7725127342, КПП 773601001  
 Адрес: 119119, город Москва, Ленинский проспект, дом 42, этаж 2, часть помещения 13.  
 Почтовый адрес: 119119, город Москва, Ленинский проспект, дом 42, этаж 2, часть помещения 13.  
 Банковские реквизиты:  
 р/с 40702810201700000457 в ПАО Банк «ФК Открытие»  
 БИК 044525985  
 Корреспондентский счет № 3010181030000000985 в ГУ Банка России по ЦФО

##### Участник:

**ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ невладелец «Тинькофф Спейс П»**  
 ОГРН 1197746380138,  
 ИНН 7743304530,  
 КПП 774301001  
 Место нахождения/почтовый адрес для получения корреспонденции: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018  
 р/с 407018107000000001817 в АО «Райффайзенбанк»  
 БИК 044525700  
 к/с 30101810200000000700  
 Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13  
 Электронный адрес: [g.mikhailov@tinkoff.ru](mailto:g.mikhailov@tinkoff.ru),  
[reporting@tinkoffcapital.ru](mailto:reporting@tinkoffcapital.ru)

##### Представитель по доверенности

(подпись, печать) /Мехлибовский А.В./



##### Представитель по доверенности

(подпись, печать) /Михальцов С.А./



Приложение № 1  
 к Договору участия в долевом строительстве  
 № ЛР38-А/5-А529 от «24» января 2022 г.

«Приложение № 1  
 к Договору участия в долевом строительстве  
 № ЛР38-А/5-А529 от «24» января 2022 г.

#### Основные характеристики Здания

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

Вид	многоквартирный дом*
Назначение	жилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – 8
	максимальное количество этажей в объекте- 19
Общая площадь (проектная), кв. м	62.400,13 кв.м.
Материал наружных стен и потолка	железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)**
Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)**	
Материал перекрытий - монолитные железобетонные	
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	5 баллов***

\* «Мультифункциональный жилой комплекс с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2.»  
 \*\* Информация указана в соответствии с проектной декларацией (наиболее подробная информация содержится в выданном статусе при заключении договора). Упомянутые материалы – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) с заполнением светопрозрачными конструкциями и облицовкой фасадовыми конструкциями (панели, алюминиевые заливочные перемычки, пр.).  
 \*\*\* Информация указана в соответствии с проектной декларацией и положительными заключенными экспертизами, к.

##### Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»**

Представитель по доверенности

(подпись, печать) /А.В. Мехлибовский/

##### Подписи Сторон:

##### Участник:

**ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ невладелец «Тинькофф Спейс П»**

Представитель по доверенности

(подпись, печать) /Михальцов С.А./









Дополнительное соглашение №1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ЛЗ8-А/11-15-В1.114/В1.125/В1.134/В1.135/В1.144/В1.145/В1.154/В2.143  
от «26» сентября 2023 г.

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ», ИНН 7725127342, ОГРН 1037739026709, в лице **Межубовского Артема Вениаминовича**, действующего на основании доверенности, удостоверенной 29 ноября 2023 года Дворничиковой Е.А., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре: № 77/159-н/77-2023-3-138, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИНФО иельничности «Тинькофф Спейс ЛП», ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138, в лице **Михальцова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от 21.09.2022, удостоверенной Хачатуряном Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору участия в долевом строительстве № ЛЗ8-А/11-15-В1.114/В1.125/В1.134/В1.135/В1.144/В1.145/В1.154/В2.143 от «26» сентября 2023 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

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

**1.1. вложить в 1.1. Договора в следующей редакции:**

«1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) объект недвижимости – «Многофункциональный жилой комплекс с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2» (далее – Здание) на земельном участке с кадастровым номером 77:06-0001002:147, расположенном по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, пр-кт Ленинский, вл. 38 (далее – Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве аренды, и после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену, после чего принять объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию. Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.»

**1.2. вложить в 1.2 Договора в следующей редакции:**

«1.2. Настоящим Стороны 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	Блок	Полезная площадь (секция)	Этаж, на котором расположено Помещение	Имя помещения	Общая площадь Помещения (сумма площадей всех частей Помещения)	Количество комнат	Количество помещений, используемых	Площадь, часть Помещения
В1.114	В	1	11	Жилое помещение (шаржара)	111,4 кв.м	3	8	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

МФЦ по реализации государственных полномочий  
Создан электронной формой документа  
Ф.и.о. **Мещеряков Александр**  
Дата **06.11.2023**

В1.144	В	1	14	Жилое помещение (квартира)	111,5 кв.м	3	8	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 – 3,2 кв.м
В1.145	В	1	14	Жилое помещение (квартира)	136,3 кв.м	4	10	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 – 4,0 кв.м Гардеробная – 6,3 кв.м Гардеробная – 3,2 кв.м
В2.143	В	2	14	Жилое помещение (квартира)	49,9 кв.м	2	4	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
В1.154	В	1	15	Жилое помещение (квартира)	111,4 кв.м	3	8	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 – 3,2 кв.м

### 1.3. в связи с изменением проектной площади Помещения изложить в. 3.2 Договора в

следующей редакции:

«3.2. Цена Договора на момент его подписания исходя из цен 1 кв.м. Помещений, указанных в п. 3.1. Договора, и Проектных площадей Помещений, указанных в п. 1.2. Договора, составляет 718 798 400,00 (Семьсот восемнадцать миллионов семьсот девятнадцать 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 восемь 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 шестьсот шестьдесят 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	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
3 (этаж – Помещение №3)	В	1	12	Жилое помещение (квартира)	111,2 кв.м	3	8	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 – 3,2 кв.м
4 (этаж – Помещение №4)	В	1	12	Жилое помещение (квартира)	136,3 кв.м	4	10	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 – 4,0 кв.м Гардеробная – 6,3 кв.м Гардеробная – 3,2 кв.м
5 (этаж – Помещение №5)	В	1	13	Жилое помещение (квартира)	111,4 кв.м	3	8	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 – 3,2 кв.м
6 (этаж – Помещение №6)	В	1	13	Жилое помещение (квартира)	135,8 кв.м	4	10	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

## 5. Реквизиты и подписи сторон

## Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»  
 ОГРН 1037739026709  
 ИНН 7725127342, КПП 773601001  
 Адрес: 119119, город Москва, Ленинский проспект, дом 42, этаж 2, часть помещения 13.  
 Почтовый адрес: 119119, город Москва, Ленинский проспект, дом 42, этаж 2, часть помещения 13.  
 Банковские реквизиты:  
 р/с 40702810201700000457 в ПАО Банк «ФК Открытие»  
 БИК 044525985  
 Корреспондентский с/чет № 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО

## Участник:

ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Стейс П»  
 ОГРН 1197746380138,  
 ИНН 7743304530,  
 КПП 774301001  
 Место нахождения/почтовый адрес для получения корреспонденции: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018  
 р/с 407018107000000001817 в АО «Райффайзенбанк»  
 БИК 044525700  
 к/с 301018102000000000700  
 № Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13  
 Электронный адрес: g.melchikov@tinkoff.ru, g.melchikov@tinkoffcapital.ru

Представитель по доверенности

Межбюровский А.В./  


Представитель по доверенности

Михальцов С.А./  


Цена Помещения № 7 составляет 69 799 000,00 (Шестьдесят девять миллионов семьсот девяносто девять тысяч рублей 00 копеек).  
 Цена Помещения № 8 составляет 87 913 500,00 (Восемьдесят семь миллионов девятьсот тридцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).  
 Цена Помещения № 9 составляет 34 131 600,00 (Тридцать четыре миллиона сто тридцать одна тысяча шестьсот рублей 00 копеек).

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

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

В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Помещений составят сумму больше указанной в настоящем пункте Договора, образовавшаяся 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. вложить ил. 4)-5) п. 3.3. Договора в следующей редакции:

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

5) Срок перечисления Депонентом сумм депонирования:

- денежные средства в размере 717 361 990,00 (Семьсот семнадцать миллионов триста шестьдесят одна тысяча девятьсот девяносто рублей 00 копеек) вносится Участником в течение 7 (Семи) 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) вносятся Участником до «20» декабря 2023 г. включительно (но не ранее даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения к Договору) (доплата в связи с изменением проектной площади Помещения);

Участник вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора.

Согласно ч. 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. Стороны пришли к соглашению изложить Приложение № 1 к Договору «Основные характеристики Здания» в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

1.6. Стороны пришли к соглашению изложить Приложение № 2 к Договору «Планы Помещений и Степень строительной готовности» в редакции Приложения № 2 к настоящему Соглашению.

2. Участник 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 основаниями для расторжения Договора или предъявления требований об уменьшении Цены Договора или об устранении недостатков/ возмещения 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.

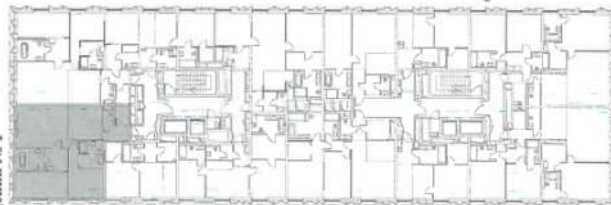
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Приложение № 2  
к Дополнительному соглашению № 1 от «15» января 2023 г.  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ Л38-А/11-15-В1.114/В1.124/В1.125/В1.134/В1.135/В1.144/В1.145/В1.154/В2.143  
от «26» сентября 2023 г.

«Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ Л38-А/11-15-В1.114/В1.124/В1.125/В1.134/В1.135/В1.144/В1.145/В1.154/В2.143  
от «26» сентября 2023 г.

#### Планы Помещений

План Помещения № 1



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

#### Степень строительной готовности Помещения № 1

В Помещение осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпательование поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпателька;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;

Приложение № 1  
к Дополнительному соглашению № 1 от «15» января 2023 г.  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ Л38-А/11-15-В1.114/В1.124/В1.125/В1.134/В1.135/В1.144/В1.145/В1.154/В2.143  
от «26» сентября 2023 г.

«Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ Л38-А/11-15-В1.114/В1.124/В1.125/В1.134/В1.135/В1.144/В1.145/В1.154/В2.143  
от «26» сентября 2023 г.

#### Основные характеристики Здания

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

Вид	многоквартирный дом*
Назначение	жилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – 8
	максимальное количество этажей в объекте- 19
Общая площадь (проектная), кв. м	62 400,13 кв.м.
Материал наружных стен и потолка	каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)**
	материал перекрытий - монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В+
Сейсмостойкость	5 баллов***

\* Многофункциональной жилой комплекс с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Сторона 2.  
\*\* Информация указана в соответствии с проектной декларацией (наиболее подробным возможным вариантом выбора материала из предлагаемого списка при заключении декларации). Уточнение материала – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) с капитальными светопрозрачными конструкциями и облицовкой фасадыными конструкциями (камень, акрилокомпозитные панели, гп).  
\*\*\* Информация указана в соответствии с проектной документацией и положительным заключением экспертизы.

#### Подписи Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью  
«МЕДЖИКОМ»

Представитель по доверенности  
(полномочия: генеральный)  
Мезжибовский А.В./

Участник:  
ООО «Тилькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ  
исключенности «Тилькофф Спейс II»  
Представитель по доверенности  
(полномочия: генеральный)  
Михайлов С.А./

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

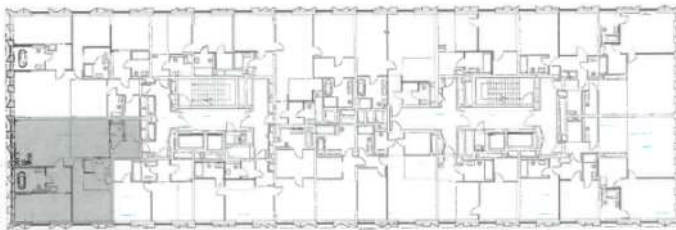
В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолка, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

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

Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

План Помещения № 3



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

**Степень строительной готовности Помещения № 3**

В Помещении осуществляется:

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

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

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

План Помещения № 2



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

**Степень строительной готовности Помещения № 2**

В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения установки для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения установки для унитаза и/или коллекторного шкафа);

- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);

- шпательование поверхности стен (кроме санузлов);

- грунтование стен, базовая шпаклевка;

- устройство стяжки пола (кроме санузлов);

- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;

- прокладка труб канализации;

- прокладка силовой кабельной разводки;

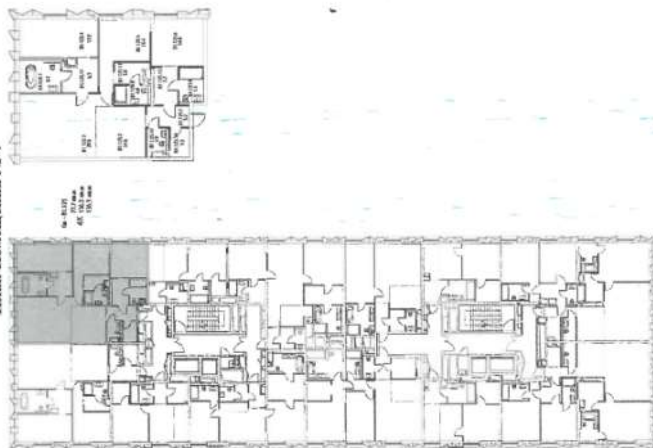
- вывод точек подключения воздухопроводов к системе вентиляции;

- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

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

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

План Помещения № 4



#### Стена в строительной готовности Помещения № 4

В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения установки для унитаза и/или коллекторного шкафа);

- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);

- шпательование поверхности стен (кроме санузлов);

- грунтование стен, базовая шпаклевка;

- устройство стяжки пола (кроме санузлов);

- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;

- прокладка труб канализации;

- прокладка силовой кабельной разводки;

- вывод точек подключения воздухопроводов к системе вентиляции;

- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;

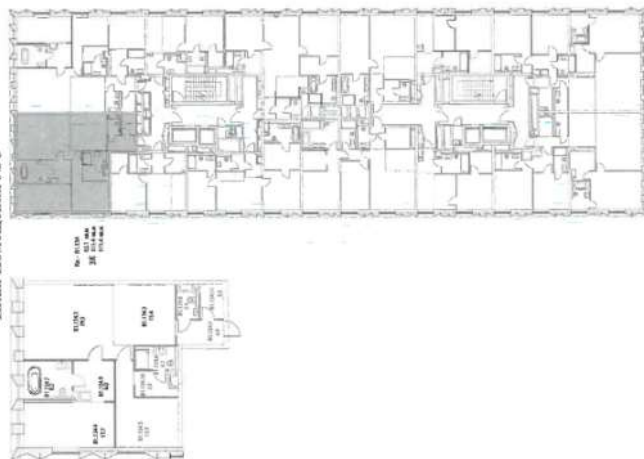
- прокладка труб отопление с установкой оконечных приборов;

- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

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

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

План Помещения № 5



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

План Помещения определен на основании проектной документации.

**Стена строительной готовности Помещения № 6**

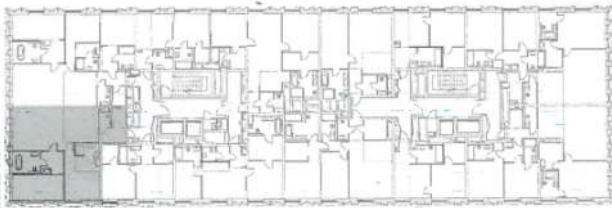
В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения установки для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпательование поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздухопроводов к системе кондиционирования здания;
- вывод трубопроводов для подключения к установке оконечных приборов;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов;

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

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

**План Помещения № 7**



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

**Стена строительной готовности Помещения № 5**

В Помещении осуществляется:

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

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

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

**План Помещения № 6**



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

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



План Помещения определен на основании проектной документации.

#### Степень строительной готовности Помещения № 7

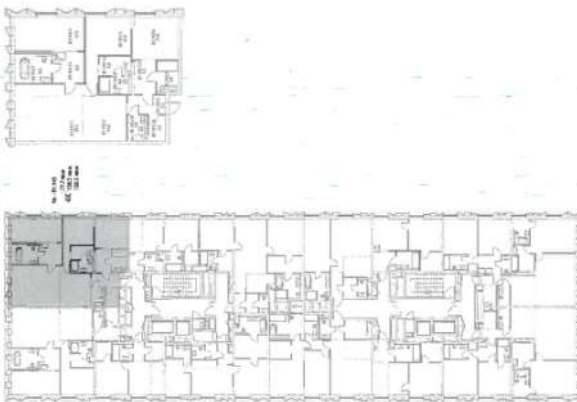
В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения установки для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхности стен (кроме санузлов);
- шпательование поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздухопроводов к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов;
- установка входной металлической двери высотой потолка 2400 мм.

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

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

План Помещения № 8



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

14

#### Степень строительной готовности Помещения № 8

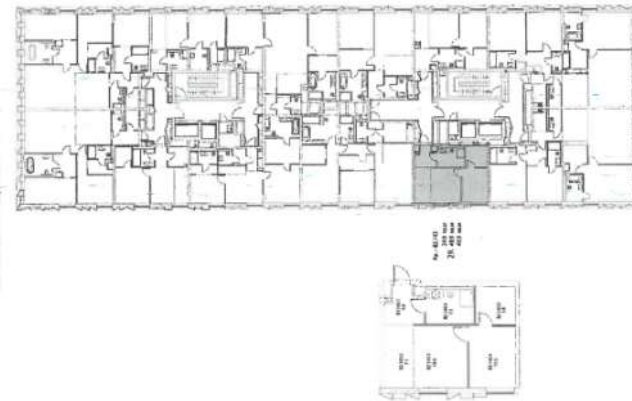
В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения установки для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхности стен (кроме санузлов);
- шпательование поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздухопроводов к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов;
- установка входной металлической двери высотой потолка 2400 мм.

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

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

План Помещения № 9



15

План Помещения определен на основании проектной документации.

#### Стены, строительной готовности Помещения № 10

В Помещении осуществляется:

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

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

В случае наличия на Плате Помещения обозначений вани, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.»

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

#### Стены, строительной готовности Помещения № 9

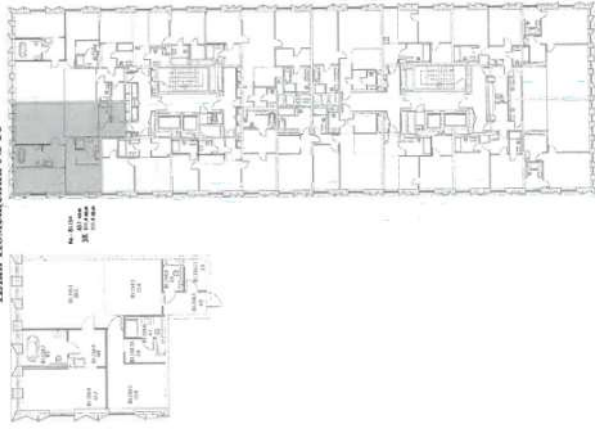
В Помещении осуществляется:

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

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

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

План Помещения № 10



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

План Помещения определен на основании проектной документации.

#### Стены, строительной готовности Помещения № 10

В Помещении осуществляется:

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

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

В случае наличия на Плате Помещения обозначений вани, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.»

#### Подпись Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью  
«МЕДЖИКОМ»

Подпись Сторон:

Участник:

ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Тинькофф Спейс П»

Представитель по доверенности

(подпись) \_\_\_\_\_  
Межибовский А.В./

Представитель по доверенности

(подпись) \_\_\_\_\_  
Михальцов С.А./



