



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»

 /Н.П. Ивашкова/

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 215/24

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):	31.05.2024 г.
Дата составления отчета:	31.05.2024 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 № 06/24 от 27.05.2024 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 № 7 «Оценка недвижимости»), и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 31 мая 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 –

***857 192 000 (Восемьсот пятьдесят семь миллионов сто девяносто две тысячи) рублей, не облагается НДС.***

В том числе:

№ Помещения	Условный номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	B1.114	Квартира	111,4	78 859 000
Помещение № 2	B1.115	Квартира	135,9	96 111 000
Помещение № 3	B1.124	Квартира	111,1	78 646 000
Помещение № 4	B1.125	Квартира	136,3	96 394 000
Помещение № 5	B1.134	Квартира	111,4	78 859 000
Помещение № 6	B1.135	Квартира	135,8	96 040 000
Помещение № 7	B1.144	Квартира	111,5	78 929 000
Помещение № 8	B1.145	Квартира	136,3	96 394 000
Помещение № 9	B2.143	Квартира	49,9	38 810 000
Помещение № 10	B1.154	Квартира	111,4	78 859 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	39 291 000
<b>Итого</b>				<b>857 192 000</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 .....	16
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>18</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>19</b>
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	19
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	19
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	20
6.5. Итоговая стоимость объекта оценки .....	20
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>21</b>
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком .....	21
7.2. Идентификация объекта оценки .....	21
7.3. Описание местоположения объекта оценки .....	27
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>30</b>
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	30
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	44
8.3. Рынок жилой недвижимости .....	46
8.4. Анализ наиболее эффективного использования .....	51
8.5. Анализ о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	52
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	55
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки .....	58
<b>9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>60</b>
9.1. Последовательность определения стоимости .....	60
9.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода .....	61
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>72</b>
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов .....	72
10.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	72
10.3. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки .....	73
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>76</b>
1. Правовая информация .....	76
2. Методическая информация .....	76
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>77</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>79</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>91</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 ссылок 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 31.05.2024 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>	31.05.2024
<b>Период (срок) проведения работ по оценке</b>	27.05.2024 – 31.05.2024
<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

<p><b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b></p>	<p>Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки;  Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;  Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признан рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.  Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.</p>
<p><b>Форма представления итоговой стоимости</b></p>	<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>
<p><b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b></p>	<p>Отсутствуют</p>
<p><b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b></p>	<p>Не требуется.</p>
<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>	<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.

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

### **2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ**

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

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

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

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

### **2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

- Федеральных стандартов оценки:

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

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

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

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

## 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 предположении 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 № 06/24 от 27.05.2024 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



К.О. Домарева

## 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	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании КП №03901 по специальности «Финансы и кредит», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 027848-1 от 10.08.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор/полис № 2300SB40R7711 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности САО «ВСК», дата выдачи 27.09.2023 г. Срок действия полиса: с 28.09.2023 г. по 27.09.2024 г., Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-2/21 от 05.07.2021 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 рыночной стоимости объекта оценки;</li> </ul> 1. формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником



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

#### 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 № 06/24 от 27.05.2024 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 № 2015/24, дата оставления 31.05.2024 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	857 192 000	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:

**857 192 000 (Восемьсот пятьдесят семь миллионов сто девяносто 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	78 859 000
Помещение № 2	V1.115	Квартира	135,9	96 111 000
Помещение № 3	V1.124	Квартира	111,1	78 646 000
Помещение № 4	V1.125	Квартира	136,3	96 394 000
Помещение № 5	V1.134	Квартира	111,4	78 859 000
Помещение № 6	V1.135	Квартира	135,8	96 040 000
Помещение № 7	V1.144	Квартира	111,5	78 929 000
Помещение № 8	V1.145	Квартира	136,3	96 394 000
Помещение № 9	V2.143	Квартира	49,9	38 810 000
Помещение № 10	V1.154	Квартира	111,4	78 859 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	39 291 000
<b>Итого</b>				<b>857 192 000</b>

Оценщик



К.О. Домарева

## 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 03.05.2024 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

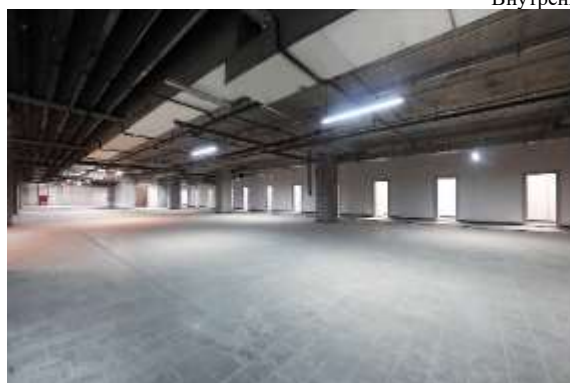




Внутреннее состояние



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>



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

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

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

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

#### Расположение

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

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

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

#### Объекты

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

#### Таблица 7.2-3 Общая характеристика ЖК

Основные характеристики	
Класс недвижимости	Элитный
Материал стен	Монолит-кирпич

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

[3 https://msk.novostroy-gid.ru/novostroyka/MFK\\_Lunar\\_Lunar/](https://msk.novostroy-gid.ru/novostroyka/MFK_Lunar_Lunar/)

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

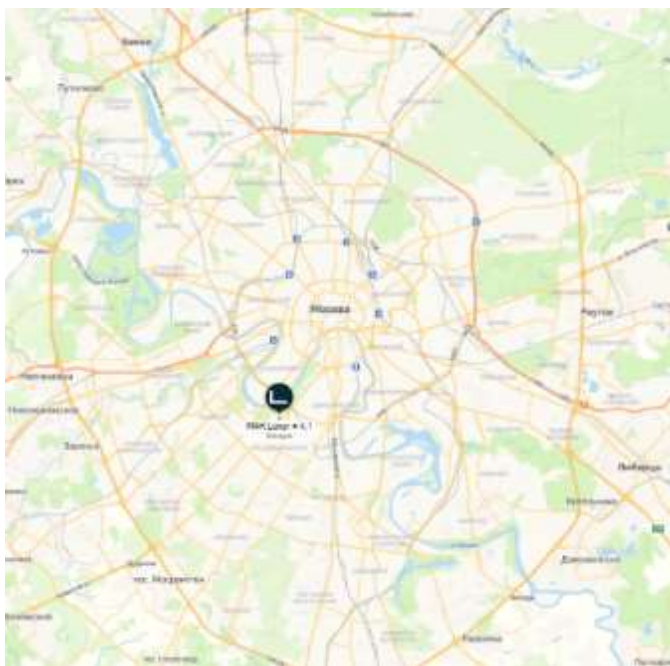
Источник: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/38951>

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

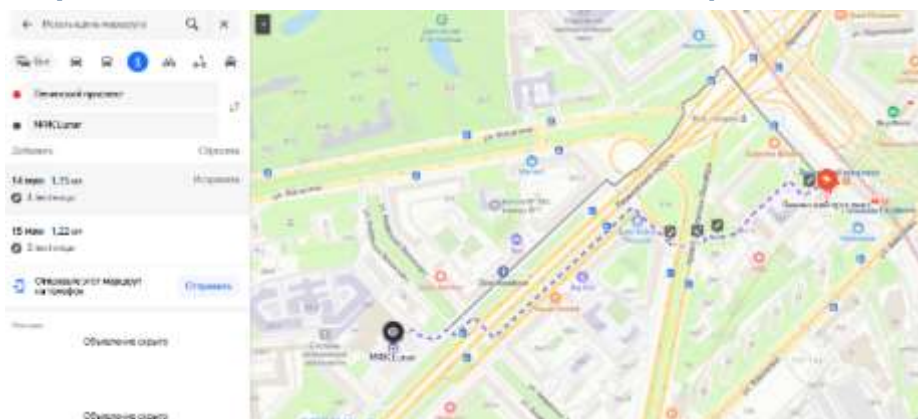
На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на города.

#### Рисунок 7-1. Расположение Объекта оценки на карте



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

#### Рисунок 7-2. Расположение Объекта оценки на карте



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

Гагаринский район<sup>4</sup> столицы относится к Юго-Западному административному округу и является его единственным районом, граничащим с ЦАО. С запада и востока ограничен почти параллельными друг другу Проспектом Вернадского и улицей Вавилова соответственно. На севере границей района является русло реки и 3-е кольцо, а на юге — улица Строителей. По форме район представляет почти правильный прямоугольник.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

#### О текущей ценовой ситуации<sup>5</sup>

Инфляция<sup>6</sup> в России за 2023 год составила **7,42% после 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году**. Инфляция в России в декабре 2023 года составила 0,73% после 1,11% в ноябре, 0,83% в октябре, 0,87% в сентябре, 0,28% в августе, 0,63% в июле, 0,37% в июне, 0,31% в мае, 0,38% в апреле, 0,37% в марте, 0,46% в феврале и 0,84% в январе. Инфляция в декабре 2023 года оказалась немного ниже ожиданий аналитиков – консенсус-прогноз опрошенных «Интерфаксом» экономистов на месяц равнялся 0,8%. Рост цен по итогам 2023 оказался немного ниже последних официальных прогнозов и ожиданий аналитиков. Прогноз ЦБ по инфляции на 2023 год равнялся 7,0-7,5%, при этом ЦБ ожидал инфляцию ближе к верхней границе прогноза, прогноз Минэкономразвития – 7,5%. Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных «Интерфаксом» в конце декабря, по инфляции в 2023 году также равнялся 7,5%.

#### О текущей ценовой ситуации<sup>7</sup>

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

<sup>6</sup> <https://www.interfax.ru/business/940012>, <https://www.kommersant.ru/doc/6465432>

<sup>7</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/b49d11d32f36e7b882c824c838dceade/%D0%9E%20%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B9%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B9%20%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8.%2029%20%D0%BC%D0%B0%D1%8F%202024%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0.pdf>

За неделю с 21 по 27 мая 2024 года на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,10%, год к году рост цен составил 8,07% г/г.

В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе изменение цен составило 0,08%. Продолжилась дефляция на плодоовощную продукцию (-0,35%), на остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,12%.

В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе рост цен замедлился до 0,05%: прекратился рост цен на отечественные легковые автомобили, замедлилось удорожание медикаментов.

В секторе услуг инфляция составила 0,29% на фоне изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы.

### **Потребительская инфляция с 21 по 27 мая**

1. За период с 21 по 27 мая 2024 года инфляция замедлилась до 0,10%, год к году рост цен составил 8,07% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров изменение цен составило 0,08%. Дефляция на плодоовощную продукцию продолжилась (-0,35%) на фоне снижения цен на огурцы и помидоры. На остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,12%. Замедлился рост цен на говядину, баранину и мясо кур. Снизились темпы роста цен на молочную продукцию, продолжилось замедление роста цен на муку, ускорилось снижение цен на яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,05%. Цены на легковые автомобили практически не изменились (0,01%). Продолжилась дефляция электро- и бытовых приборов (-0,27%). Снизились темпы роста цен на медикаменты (0,08%). На бензин инфляция составила 0,11%, на дизель – 0,09%.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг инфляция составила 0,29% на фоне изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы. На услуги гостиниц рост цен замедлился. На наблюдаемые бытовые услуги темпы роста цен составили 0,24%.

### **Мировые рынки**

5. В период с 21 по 27 мая на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 0,7% (+3,2% неделей ранее). В годовом выражении в мае продовольственные товары подешевели на 5,8% г/г.

Продолжили увеличиваться цены на пшеницу во Франции (+1,6%), кукурузу (+1,5%), соевые бобы (+1,0%), пальмовое масло (+4,1%) и говядину (+4,5%). После роста неделей ранее сократились котировки на соевое масло (-1,9%) и свинину (-2,2%). Продолжила снижаться стоимость сахара-сырца (-0,8%). Стабилизировались цены на пшеницу в США и белый сахар.

6. На мировом рынке удобрений цены изменялись разнонаправленно. Смешанные удобрения подешевели на 1,0% (стабилизация неделей ранее), в то время как азотные подорожали на 1,2% (+0,5% неделей ранее). В годовом выражении в мае удобрения подешевели на 14,1% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов единая динамика изменения цен отсутствовала. Цены варьировались в диапазоне от -0,9% до +0,5% (неделей ранее – от -3,3% до +1,2%). Продолжили снижаться цены на арматуру (-0,9%). После снижения неделей ранее выросла стоимость железной руды (+0,5%). Стабилизировались цены на металлолом и металлопрокат. В годовом выражении в мае цены на черные металлы сократились на 0,8% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов котировки сократились на 4,1% (неделей ранее +8,0%) в связи с сокращением стоимости алюминия (-2,3%), меди и никеля (по -4,9%). В годовом выражении в мае цены на цветные металлы выросли на 8,8% г/г.

Таблица 8-1 О потребительской инфляции с 21 по 27 мая (РОССТАТ)

	2024 год на 27 мая						2023 год
	г/г	с начала месяца	21 - 27 мая	14 - 20 мая	на 27 мая (с нач. года)	апрель (м/м)	май (м/м)
Индекс потребительских цен	8,07	0,48	0,10	0,11	2,95	0,50	0,31
Продовольственные товары	8,92	0,27	0,08	0,06	2,99	0,49	-0,31
- без плодоовощной продукции	8,28	0,43	0,12	0,13	2,48	0,65	0,21
- плодоовощная продукция	12,61	-1,57	-0,35	-0,73	5,92	-0,57	-3,80
Непродовольственные товары	7,10	0,39	0,05	0,07	1,81	0,41	0,34
- без бензина	6,98	0,40	0,04	0,06	1,84	0,39	0,25
- бензин автомобильный	7,96	0,35	0,11	0,12	1,56	0,54	0,95
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	6,20	1,24	0,29	0,27	2,83	0,11	0,49
	с начала месяца	21 - 27 мая		14 - 20 мая		апрель (м/м)	май (м/м)
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>							
<b>Мясо и птица</b>							
Баранина	2,09	0,07		0,59		4,57	4,72
Свинина	1,45	0,28		0,18		-0,50	-0,07
Куры	1,31	0,41		0,47		-0,30	5,41
Говядина	0,83	0,19		0,22		1,14	0,49
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>							
Хлеб	1,21	0,31		0,36		1,16	-0,03
Мука	0,69	0,14		0,22		0,19	-0,28
Рис	0,48	0,27		0,07		0,93	-0,08
Пшено	-0,11	-0,04		-0,25		-0,20	-0,20
Крупа гречневая	-0,91	-0,07		-0,23		-0,92	-3,29
<b>Прочие продовольственные товары</b>							
Масло сливочное	1,11	0,41		0,40		1,44	-0,31
Чай	0,69	0,31		0,07		0,72	0,05
Молоко	0,65	0,13		0,23		0,96	-0,84
Соль	0,44	0,02		0,23		0,59	0,23
Вермишель	0,32	0,26		-0,10		-0,78	0,31
Сахар	0,32	0,33		0,09		2,17	6,04
Рыба	0,10	0,06		0,22		0,77	0,86
Масло подсолнечное	-0,24	-0,06		-0,18		-0,03	-1,88
Яйца	-5,18	-1,89		-1,57		-0,97	-6,89
<b>Детское питание</b>							
Консервы фруктово-ягодные	0,79	0,46		-0,13		1,17	0,31
Консервы овощные	0,48	-0,41		0,36		0,49	0,20
Смеси сухие молочные	0,06	0,00		0,03		0,29	0,41
Консервы мясные	-0,63	-0,73		0,58		1,04	-0,64
<b>Фруктово-овощная продукция</b>							
Картофель	25,64	9,92		7,89		2,00	9,46
Лук	19,72	6,11		6,87		-2,99	9,27
Морковь	18,74	4,12		4,66		7,35	21,41
Капуста	9,64	-0,14		3,16		1,08	86,56
Яблоки	6,44	2,17		1,46		3,33	3,30
Томаты	-17,72	-7,95		-6,11		-1,02	-26,07
Огурцы	-26,92	-8,12		-10,41		-13,12	-37,38
<b>Отдельные непродовольственные товары</b>							
Автомобиль отечественный	3,61	0,01		0,77		0,63	1,35
Строительные материалы	3,02	1,11		0,80		0,91	0,74
Медикаменты	0,79	0,08		0,16		0,93	0,29
Бензин	0,35	0,11		0,12		0,54	0,95
Автомобиль иностранный	-0,05	0,01		0,05		-0,32	0,33
<b>Отдельные услуги</b>							
Туристические	6,89	1,55		1,07		-3,37	4,70
Бытовые	0,54	0,24		0,10		1,01	0,31
Регулируемые	0,13	0,00		0,14		0,14	0,05

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов<sup>8</sup> на предстоящие три года:

- **Инфляция:** Прогноз аналитиков инфляции на 2024 год повысился до 5,2% (+0,3 п.п. к февральскому опросу). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели вблизи 4% в 2025 году и останется на этом уровне далее.
- **Ключевая ставка:** Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке на 2024 год повышены до 14,5% годовых (+0,6 п.п.). Прогноз на 2025 год — в среднем 9,4% годовых (+0,2 п.п.). Ожидания по среднему уровню ключевой ставки в конце прогнозного горизонта — 7,5% годовых (+0,1 п.п.). Оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,0% годовых.
- **ВВП:** Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,2 п.п. до 1,8%. Прогнозы на последующие годы не

<sup>8</sup> [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)



изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста — +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +7,3% (опрос в феврале: +7,0%).

- **Уровень безработицы:** прогнозы не изменились. Аналитики ожидают лишь небольшого роста безработицы до 3,2% к концу 2026 года.
- **Номинальная зарплата:** Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы до 9,9% (+0,4 п.п.) в 2024 году с дальнейшим замедлением до 7,0% в 2025 году и до 6,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 2,8% (+0,4 п.п.), в 2025 году — на 2,5%, в 2026 году — на 2,0%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 16,2% выше, чем в 2021 году.
- **Баланс консолидированного бюджета:** без существенных изменений. Прогнозы аналитиков исходят из постепенного сокращения дефицита консолидированного бюджета — 1,5% ВВП в 2024 году, 1,0% ВВП в 2025 и 2026 годах.
- **Экспорт товаров и услуг:** Прогнозы несколько понижены на всем горизонте — до 472 млрд долл. (-10 млрд долл.) в 2024 году, 489 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2025 году, 490 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2026 году. Это на 11% ниже, чем экспорт в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы почти не изменились — 384 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2024 году, 397 млрд долл. в 2025 году (+1 млрд долл.) и 408 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2026 году. Это на 7% выше, чем импорт в 2021 году.
- **Курс USD/RUB:** Прогноз на 2024 год — 91,2 рублей за долл., на 2025 год — 93,8 рублей за долл., на 2026 год — 95,0 рублей за долл. (пересмотр на 0,1–0,9% с февральского опроса).

**Цена на нефть марки Brent:** практически без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 80 долл. за баррель. Далее цена будет снижаться и составит 78 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026 году.

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

#### Положение России в мире<sup>9</sup>

**Таблица 8-2 Основные экономические показатели России<sup>10</sup>**

		21/20, +/- % г/г	22/21, +/- % г/г	Янв-дек 23/22, +/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2	Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+6,7	+9,8
3	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+5,4
		23/22, +/- % г/г		Янв-фев 24/23, +/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1		+7,8
5.	Промышленное производство	+3,5		+6,6
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3		+0,2
7.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+8,7		+4,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв. м.			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5		+1,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+12,8		+10,8
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-0,6		+1,3
	в том числе, железнодорожного транспорта	+0,0		-7,5
	трубопроводного	-3,7		+8,1
	автомобильного	+22,1		+19,5
11.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+6,4		+10,7
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4		+6,4
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2		+5,4
14.	Инфляция (годовая) на конец августа 2022 года (г/г)			
	- промышленная	+4,0		+19,4
	- потребительская	+5,9		+7,6
		Янв-дек 23/22, %		Янв 2024, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:			75034 руб.
	- номинальная	+14,1		+16,6
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8		+8,5
		Янв-дек 23/22, %		Февр 24/23, %
16.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+9,7		+23,4
	- задолженность ПО ипотечным жил. Кредитам	+17,6		+30,3

<sup>9</sup> <https://statintel.ru/downloads/Анализ%202024%20апрель.pdf>

<sup>10</sup> По данным Росстата (зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика).

		21/20, +/- % г/г	22/21, +/- % г/г	Янв-дек 23/22, +/- % г/г
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	+0,4		+0,4
17.	Международные резервы (ЗВР), на 29.03.24г.: 589,4 млрд. долл. США	-1,7		-0,8
18.	Фонд национального благосостояния на 01.04.24г.: 12,5 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 135,7 млрд. долл. США	-11,8		+5,2
19.	Государственный внешний долг, на 01.03.24г. 53,1 млрд. долл. США	0,0		-6,4
		2022		01.04.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5		+7,5
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95		92,14
22.	Нефть Brent на 01.04.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99		88,03

## Прогноз<sup>11</sup> социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

### Мировая экономика

В 2023 году мировая экономика продолжает замедляться. Несмотря на снижение цен на товарно-сырьевых рынках относительно прошлогодних максимумов и связанное с этим снижение инфляционного давления, уровень цен во многих странах остается выше целевых показателей.

Годовая инфляция в июле 2023 года в еврозоне составила 5,3% г/г, в том числе в Германии – 6,2% г/г, Италии – 5,9% г/г, Франции – 4,3% г/г. Рост потребительских цен в США в июле 2023 года составил 3,2% г/г. При этом целевой уровень инфляции в еврозоне и США составляет 2%. По прогнозу МВФ, уровень мировой инфляции в 2023 году составит 6,8% г/г, в том числе в развитых странах – 4,7% г/г, в развивающихся – 8,3% г/г.

В 2023 году денежно-кредитные условия остаются жесткими. Центральные банки крупнейших стран продолжили ужесточение денежно-кредитной политики за счет повышения процентных ставок. Так, за 2023 год ставка ФРС США была повышена на 1,0 п.п., ставка ЕЦБ – на 2,00 п.п., не исключается дальнейшее повышение ставок.

По оценке МВФ, рост мирового ВВП в 2023 году замедлится до 3,0% г/г (в 2022 году – 3,4% г/г). В среднесрочной перспективе ускорение темпов роста мировой экономики не ожидается (в перспективе до 2026 года прирост будет составлять 3,0-3,2% в год). Основной фактор – стагнация роста экономик развивающихся стран (с 4,2% до 4,0% г/г в 2024–2026 годах и ниже 4,0% г/г после 2026 года), прежде всего, в ключевых странах – торговых партнерах России. В Китае прогнозируется снижение темпов роста ВВП с 5,2% г/г в 2023 году до менее 4,0% г/г к 2026 году. В Индии – стабилизация роста экономики на уровне 6,0–6,1% г/г вплоть до 2028 года. При этом в развитых странах ожидается постепенное восстановление экономической активности - прирост ВВП в 2023 году оценивается в 1,3% г/г с последующим ускорением до 1,9% г/г в 2026 году. Тем не менее, это самый низкий уровень за последние 10 лет, исключая пандемийный 2020 год.

### Финансовые и сырьевые рынки

В 2023 году рынки акций развитых стран росли на фоне снижения инфляционного давления, а также восстановления деловой активности в крупнейших странах во II квартале 2023 года. Так, индекс S&P 500 за январь - август 2023 года вырос на 17,4%, европейский индекс STOXX 600 - на 7,8%, приближаясь к максимальным значениям III квартала 2021 года, индекс Nikkei прибавил с начала года 25,0%, превысив 30-летний максимум.

Фондовые индексы стран с формирующимися рынками в январе - августе также демонстрировали позитивную динамику. На рынках Индии, Бразилии, ЮАР и Мексики наблюдался рост котировок (в среднем на 6%) благодаря восстановлению экономики и снижения мировых цен на продовольствие и энергоресурсы. Однако индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite в январе-августе 2023 года вырос незначительно (на 1,0%) из-за слабой динамики промышленного производства и стагнации в сфере недвижимости, несмотря на попытки Народного Банка Китая оживить экономику снижением ключевых ставок.

Цены на мировых товарных рынках в 2023 году снижались после аномального роста в 2022 году.

Индекс продовольственных цен ФАО с начала текущего года по август снизился на 7,9%, в том числе индекс цен на молочную продукцию - на 19,4%, зерно - на 15,1%, растительные масла - на 13,0%.

<sup>11</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2024\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2025\\_i\\_2026\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html)

Основными факторами снижения цен в указанный период стали рост мирового предложения зерна и масел. Согласно прогнозу Всемирного банка, в 2023 году котировки на рынке зерна снизятся на 16% г/г, на рынке растительных масел - на 14% г/г.

В январе-августе 2023 года **стоимость природного газа** на европейском хабе TTF сократилась на 66,5% к аналогичному периоду прошлого года в связи со снижением потребления в Европе, вызванным теплой зимой и весной, а также значительной заполненностью ПХГ (около 93%, что выше показателей аналогичного периода прошлого года). Согласно прогнозу Всемирного банка, в 2023 году цены на природный газ снизятся на 60%. На период до 2026 года ожидается сохранение понижательной динамики цен благодаря росту мощностей по производству СПГ (США, Ближний Восток), росту числа СПГ- терминалов в Европе, развитию системы интерконнекторов между европейскими странами.

С начала года котировки на **нефть марки Brent** выросли на 4% на фоне сокращения добычи Саудовской Аравией и новостей о сокращении экспорта со стороны России. По оценкам, в 2023 году среднегодовые цены на нефть составят 83,5 долларов за баррель, что на 17% ниже значений 2022 года. В 2024 году на фоне высокого мирового спроса, действия санкционных ограничений, а также решений об ограничении добычи ожидается восстановление цен на нефть до 85 долларов за баррель. В перспективе до 2026 года ожидается постепенное снижение цен до 76 долларов за баррель.

### **Платежный баланс и курс рубля**

В условиях снижения мировых цен на ключевые товары российского экспорта, а также сокращения физических объемов, стоимостной объем российского **товарного экспорта** за январь-июль 2023 года был на 32,0% ниже уровня соответствующего периода прошлого года. По оценкам, за 2023 год экспорт товаров в стоимостном выражении снизится на 22%, при этом в реальном выражении сохранится практически на уровне 2022 года (0,5%) - снижение нефтегазового экспорта будет нивелировано восстановлением ненефтегазового экспорта. В структуре ненефтегазового экспорта опережающими темпами будут расти поставки продовольственных товаров, химической продукции (включая минеральные удобрения), драгоценных камней и металлов, а также машин и оборудования.

**Импорт товаров** за январь-июль 2023 года увеличился на 18,0% относительно низкой базы прошлого года. По итогам 2023 года импорт товаров в стоимостном выражении вырастет на 13,4%, в реальном выражении рост составит 7,4% г/г.

Вклад **чистого экспорта** в годовые темпы роста ВВП в 2023 году будет сохраняться отрицательным.

По итогам 2023 года, по оценкам, **сальдо счета текущих операций** составит около 74,4 млрд долл. США или 3,9% ВВП.

По итогам первых 8 месяцев 2023 года официальный курс доллара США к рублю возрос на 36,4%, курс евро к рублю - на 38,1%, курс юаня к рублю - на 32,7%. Основное влияние оказало сокращение поступления валюты при сокращении экспорта, а также высокий спрос на валюту на фоне растущего импорта, а также изменение структуры внешнеторговых платежей.

К концу 2023 года **давление на торговый баланс и курс рубля** со стороны внешней торговли **будет постепенно ослабевать**. С июня наметился разворот конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков - рост цен на нефть и ряд других экспортных товаров.

В свою очередь, увеличение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с продолжающейся диверсификацией его валютной структуры будут способствовать **укреплению курса рубля** в конце 2023 года - первой половине 2024 года. С середины 2024 года курс российской валюты к доллару США стабилизируется в диапазоне 90-92 рублей за долл. США.

### **Инфляция**

В начале 2023 года потребительская инфляция продолжила замедляться, снизившись до 2,3% г/г в апреле с пикового значения 17,8% в апреле 2022 года. На фоне постепенного восстановления потребительского спроса с мая 2023 года рост цен умеренно ускорился, достигнув 3,3% г/г в июне, в том числе за счет низкой базы прошлого года (замедление инфляции в мае и дефляция в июне- августе после значительного удорожания в марте-апреле).

В июле-августе дополнительное давление на инфляцию оказало ослабление рубля, которое повлияло на ускорение роста цен преимущественно непродовольственных товаров с высокой импортной составляющей (легковые автомобили, телерадиотовары, электротовары, средства связи), а также на отдельные продовольственные товары, не производимые на территории России. В результате в июле инфляция ускорилась до 4,3%, а в августе - до 5,2% г/г.

Для сдерживания инфляции Банк России принял решение трижды поднять ключевую ставку (с 7,5% до 8,5% 24 июля 2023 г., до 12% 15 августа 2023 г. и до 13% 15 сентября 2023 года).

Ослабление рубля в текущем году (более чем на 40% к концу 2022 года) приведет к продолжению переноса курса в цены. В результате темпы инфляции в 2023 году составят 7,5% (декабрь к декабрю 2022 года).

### **Экономическая активность, рынок труда и доходы населения**

**По итогам 2023 года рост экономики позволит не только компенсировать спад прошлого года, но и достигнуть прироста к уровню двухлетней давности.** По предварительной оценке, за 7 месяцев 2023 года **ВВП** вырос на 2,1% г/г и превысил уровень января-июля 2021 года на 0,7%. По итогам 2023 года ожидается рост ВВП на 2,8% (в 2022 году - 2,1 процента).

Основными драйверами роста выступают отрасли реального сектора, прежде всего, **обрабатывающая промышленность**.

Так, рост выпуска в обрабатывающем секторе по итогам 7 месяцев 2023 года составил 6,1% г/г (в 2022 году - 0,3%). Основной положительный вклад вносят машиностроительный и металлургический комплексы, при этом рост отмечался практически по всем отраслям.

Устойчивый рост, как и в прошлом году, наблюдается в **строительстве**, за январь-июль 2023 года прирост объема строительных работ составил 8,7% г/г (по итогам 2022 года - 5,2 процента).

Рост производства продукции сохраняется и в **сельском хозяйстве** (на 1,4% г/г за январь-июль 2023 года). Тем не менее, по итогам года ожидается сокращение производства на 3,4% г/г относительно высокой базы прошлого года, обусловленного рекордным урожаем зерновых (в 2022 году производство продукции сельского хозяйства возросло на 10,2 процента).

Оборот **оптовой торговли** восстанавливается высокими темпами - к июлю они достигли 24,3% г/г, тем самым обеспечив прирост за 7 месяцев на уровне 3,5% г/г (в 2022 году был зафиксирован спад на 16,7% г/г). Отставание от уровня двухлетней давности сохраняется (-9,4% г/г к уровню января-июля 2021 года) - восстановление прогнозируется после 2023 года.

**Грузооборот транспорта** (за исключением трубопроводного) по итогам 7 месяцев 2023 года вырос на 2,4% г/г на фоне успешной перестройки транспортно-логистических связей внутри экономики (в 2022 году рост на 0,2% г/г). Увеличение грузооборота происходит, прежде всего, за счет железнодорожного и автомобильного транспорта (по итогам 7 месяцев 2023 года - на 1,6% г/г и 14,1% г/г соответственно).

Рост экономики сопровождался **высокой инвестиционной активностью**. По итогам 6 месяцев 2023 года прирост инвестиций в основной капитал составил 7,6% г/г на фоне высокой базы I полугодия 2022 года. По итогам 2023 года ожидаются высокие темпы роста инвестиций - 6,0 процента.

Ситуация на **рынке труда** характеризуется как стабильная. **Уровень безработицы** в июле 2023 года продолжил снижение и достиг нового исторического минимума - 3,0% от рабочей силы. В целом за 2023 год уровень безработицы, по оценкам, составит 3,1% от рабочей силы (в 2022 году - 3,9 процента).

В условиях рекордно низкой безработицы наблюдается рост **реальной заработной платы**: на 6,8% г/г за январь-июль 2023 года. По итогам 2023 года ожидается рост реальной заработной платы на 6,2% г/г (за 2022 год рост на 0,3 процента).

По итогам I полугодия 2023 года реальные денежные доходы населения выросли на 3,9% г/г (в 2022 году снижение на 1,5%). По итогам 2023 года ожидается сохранение тренда на рост доходов (на уровне 4,0% в реальном выражении). **Реальные располагаемые денежные доходы** росли опережающими темпами в I полугодии 2023 года (на 4,7% г/г). В целом за 2023 год прирост показателя оценивается на уровне 4,3% (в 2022 году снижение на 1,0 процента).

Стабильная ситуация на рынке труда, рост реальных доходов и кредитной активности населения положительно сказываются на восстановлении **потребительской активности**. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и оборот общественного питания за 7 месяцев 2023 года увеличился на 3,1% г/г. При этом рост отмечается по всем компонентам. По итогам 2023 года прогнозируется увеличение потребительской активности на 5,4 процента.

Оборот **розничной торговли** за 7 месяцев 2023 года увеличился на 2,4% г/г при отрицательной динамике за I квартал 2023 года (-6,9% г/г). По итогам 2023 года прирост оценивается на уровне 5,8% (в 2022 году падение на 6,5%). **Объем платных услуг** населению за январь-июль 2023 года увеличился на 4,0% г/г. По итогам 2023 года ожидается рост на 4,1% (в 2022 году - рост на 5,0 процента).

### **Общая характеристика прогноза социально-экономического развития**

#### **Базовый вариант**

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2024-2026 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-

экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, подготовленными в апреле 2023 года.

В прогнозе учтены следующие тенденции:

- более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым в начале 2023 года;
- ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;
- сохранение низкого уровня безработицы и рост реальных доходов населения;
- ускоренный рост инвестиционной активности;
- опережающий рост выпуска в обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей машиностроительного комплекса.

Как следствие, были **улучшены оценки роста ВВП** и ряда его компонентов на 2023 и 2024 годы, на 2025 и 2026 годы - прогноз был скорректирован в сторону понижения реальных темпов роста из-за эффекта более высокой базы. При этом оценки накопленного роста ВВП за 2023-2026 годы выросли до почти 10% (8,8% в сценарных условиях).

Платежный баланс и курс рубля

В среднесрочной перспективе уровень **мировых цен стабилизируются**. Давление на конъюнктуру мировых рынков, в первую очередь, будет оказывать стагнация роста экономик развивающихся стран. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт экспортной цены на российскую нефть к «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться.

Рост физических объемов **российского экспорта** в 2024 г. ускорится до 2,6% г/г, а в 2025-2026 гг. стабилизируется на уровне 2,4-2,7% в год. Драйверами роста на среднесрочном горизонте будет выступать как нефтегазовый, так и ненефтегазовый экспорт.

В то же время с 2024 года темпы роста физических объемов импорта замедлятся. При этом профицит торгового баланса и счета текущих операций к 2026 г. сохранится на уровне 2023 года: 7,5% ВВП и 3,7% ВВП, соответственно.

Увеличение притока иностранной валюты по счету текущих операций, в том числе с учетом постепенного восстановления торгового баланса, наряду с продолжающейся диверсификацией валютной структуры внешнеторговых операций в 2024-2026 гг. будут способствовать **стабилизации курса рубля в диапазоне 90-92 руб./долл. США** (в среднем за год). На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля.

Инфляция

**По итогам 2023 г.** с учетом продолжения переноса ослабления курса рубля на потребительский рынок темпы инфляции ожидаются на уровне 7,5% г/г (на конец года). В 2024 году инфляция замедлится до 4,5%, что учитывает предложения по повышенной индексации тарифов. С 2025 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%.

Экономический рост

Основным драйвером роста выступит развитие экономики предложения, направленной на удовлетворение внутреннего спроса - как **потребительского**, так и **инвестиционного**. При этом роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки.

На период 2024-2026 годов прогнозируется рост **инвестиций в основной капитал** в среднем на уровне до 3% в год. Основными источниками роста выступят **собственные средства организаций** за счет роста прибыли, а также кредитные источники.

Другим фактором экономического роста в среднесрочной перспективе будет расширение **потребительского спроса**.

Рост **оборота розничной торговли** в 2024-2026 годах прогнозируется на уровне 3,4-3,6%, увеличение объема **платных услуг населению** в среднем составит 2,6% в год.

Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост **реальных располагаемых денежных доходов населения** средним темпом 2,6% в год в 2024-2026 годах. Увеличение **реальных денежных доходов населения** продолжится со средним темпом 2,8% в год. Рост доходов будет поддержан, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

Ситуация на **рынке труда** продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на стимулирование уровня участия населения в рабочей силе, повышение гибкости рынка труда, развитие системы профессиональной переориентации кадров. Так, **численность занятого населения** к 2026 году возрастет до 74,0 млн человек (в 2023 году - 72,8 млн человек) при сохранении **безработицы** в среднесрочной перспективе на уровне 3,1 процента.

Одновременно с этим в 2024-2026 годах ожидается увеличение **номинальных заработных плат** в среднем на уровне 7,7% в год, а также рост **реальной заработной платы** на 2,5%. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2024 года в совокупности МРОТ увеличится на 18,5% и составит 19 242 рубля.

Растущий потребительский и инвестиционный спрос будет удовлетворяться, прежде всего, за счет наращивания собственного производства.

Роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки. С учетом замедления роста импорта вклад **чистого экспорта** в годовые темпы роста ВВП в 2024-2026 годах станет положительным и составит в среднем +0,3 п.п. ежегодно.

Траектория развития в 2024-2026 годах будет в значительной степени определяться **эффективной реализацией мер экономической политики**, направленных на содействие структурной перестройке экономики:

- реализация мер структурной перестройки экономики в рамках решения **6 приоритетных задач, поставленных Президентом РФ**, а именно расширение внешнеэкономического взаимодействия с перспективными партнерами из дружественных государств и развитие необходимых для такого сотрудничества инфраструктур, в т.ч. транспортной и платежной; укрепление технологического суверенитета; обеспечение финансового суверенитета; опережающее развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур; повышение благосостояния граждан; обеспечение народосбережения, защита материнства и детства, поддержка семей, имеющих детей;
- сбалансированная **бюджетная политика**, предполагающая достаточный для поддержания внутреннего спроса и обеспечения экономики предложения уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- **денежно-кредитная политика**, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для структурной трансформации экономики.

С учетом реализации указанных мер в 2024-2026 годах прогнозируется рост ВВП на 2,2-2,3% в год в реальном выражении.

### Риски прогноза

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

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

Дальнейшее ужесточение **денежно-кредитной политики** и/или ее несвоевременный возврат к смягчению может негативно сказаться на инвестиционной активности, а также на дополнительных расходах бюджета по накопленным обязательствам по субсидируемым кредитным программам.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

### Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено более сильное, чем в базовом варианте, **замедление роста мировой экономики**, а также **усиление санкционного давления** на российскую экономику, в т.ч. за счет вторичных санкций для дружественных и нейтральных стран. В этих условиях траектория цен на нефть и другие сырьевые товары в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. **Снижение цен на мировых рынках** будет сопровождаться более существенным, чем в базовом варианте, снижением физических объемов экспортных поставок, в первую очередь - по товарам нефтегазового экспорта.

Также предполагается реализация отдельных **проинфляционных факторов** (в частности, более сильное ослабление курса рубля), которые приведут к более высоким показателям инфляции в 2023-2024 годах. Следствием этого станут более низкие темпы **роста реальных денежных доходов** населения и **сжатие потребительской активности**.

Кроме того, консервативный сценарий предполагает проведение **более жесткой денежно-кредитной политики** Банком России. Это приведет к более низким темпам кредитования экономики, что отразится на **инвестиционной активности**.

В этих условиях **рост ВВП** в 2023 году прогнозируется на уровне 2,6% г/г. В 2024-2026 годах рост экономики также будет происходить более медленными темпами на уровне в среднем 1,5% в год.

**Таблица 8-3 Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации**

	вариант	2022	2023	2024	2025	2026
		отчет	оценка	прогноз		
<b>1. Внешние и сопряженные с ними условия</b>						
Экспортная цена на российскую нефть, долл. США / барр.	Базовый	79,6	63,4	71,3	70,1	70,0
	Консервативный		62,9	64,3	58,7	56,5
Добыча нефти (включая газовый конденсат), млн тонн	Базовый	534,0	527,0	523,0	530,0	540,0
	Консервативный		527,0	487,0	497,0	508,0
Добыча газа (включая газ попутный), млрд куб.м	Базовый	676,0	642,0	666,7	695,4	707,5
	Консервативный		642,0	644,7	654,4	666,4
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл. США / тыс куб. м	Базовый	702,9	354,4	268,8	263,2	256,0
	Консервативный		341,9	238,7	224,0	217,1
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл. США / тыс куб. м	Базовый	874,2	434,6	321,7	308,3	296,0
	Консервативный		419,4	290,7	272,3	260,2
Экспорт нефти, млн тонн	Базовый	248,2	247,0	240,0	247,0	257,0
	Консервативный		247,0	236,0	245,0	250,0
Экспорт природного газа (трубопроводный), млрд куб. м	Базовый	131,3	97,0	108,0	120,0	126,0
	Консервативный		97,0	100,0	103,0	108,0
Экспорт СПГ, млн тонн	Базовый	32,9	33,3	38,0	40,0	44,0
	Консервативный		33,3	37,0	39,0	39,0
Экспорт нефтепродуктов, млн тонн	Базовый	127,4	128,0	131,3	131,3	131,3
	Консервативный		128,0	111,0	111,0	116,0
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,05	1,10	1,11	1,12	1,12
	Консервативный		1,10	1,11	1,12	1,12
<b>2. Внутренние условия</b>						
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	11,9	7,5	4,5	4,0	4,0
	Консервативный		8,0	5,4	3,6	4,0
в среднем за год, %	Базовый	13,8	5,8	7,2	4,2	4,0
	Консервативный		5,9	8,2	4,0	3,9
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	67,5	85,2	90,1	91,1	92,3
	Консервативный		85,7	95,7	97,8	100,3

**Таблица 8-4 Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года (Базовый, полный)**

		2022	2023	2024	2025	2026
		отчет <sup>12</sup>	оценка	прогноз <sup>13</sup>		
Экспортная цена на российскую нефть, долл. за баррель		79,6	63,4	71,3	70,1	70,0
<b>Индекс потребительских цен</b>						
на конец года	% к декабрю	111,9	107,5	104,5	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	113,8	105,8	107,2	104,2	104,0
<b>Валовой внутренний продукт</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	153435 <sup>14</sup>	166015	179956	190637	202304
Номинальный объем (85 субъектов)	млрд руб.	153435	163982	177557	187854	199131
Темп роста	% г/г	97,9	102,8	102,3	102,3	102,2
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	115,8	103,9	105,9	103,5	103,7
<b>Объем отгруженной продукции (работ, услуг)</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	102548	108952	121533	127838	134474
Индекс промышленного производства	% г/г	100,6	103,6	102,6	102,2	102,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	107,4	102,6	108,8	102,9	102,8
<b>Продукция сельского хозяйства</b>						
Темп роста	% г/г	110,2	96,6	102,3	101,5	101,3
Индекс-дефлятор	% г/г	104,2	100,7	106,9	104,2	104,1
<b>Инвестиции в основной капитал</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	27865	31594	34026	36743	39587
Темп роста	% г/г	104,6	106,0	102,3	103,0	103,0
Индекс-дефлятор	% г/г	114,6	107,0	105,3	104,8	104,6
<b>Оборот розничной торговли</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	42577	47083	52679	56775	61192

<sup>12</sup> Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р

<sup>13</sup> Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р

<sup>14</sup> ВВП в 2022 году учитывает экономическую активность, связанную с новыми территориями.

		2022	2023	2024	2025	2026
		отчет <sup>12</sup>	оценка	прогноз <sup>13</sup>		
Темп роста	% г/г	93,5	105,8	103,6	103,4	103,5
Индекс-дефлятор	% г/г	115,4	104,5	108,0	104,2	104,1
к ВВП	%	27,7	28,7	29,7	30,2	30,7
<b>Объем платных услуг населению</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	12920	14931	16248	17468	18730
Темп роста	% г/г	105,0	104,1	102,9	102,4	102,5
Индекс-дефлятор	% г/г	108,2	111,0	105,7	104,9	104,6
к ВВП	%	8,4	9,1	9,2	9,3	9,4
<b>Прибыль по всем видам деятельности</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	38827	41591	45304	47686	50184
Темп роста	% г/г	91,5	107,1	108,9	105,3	105,2
к ВВП	%	25,3	25,4	25,5	25,4	25,2
<b>Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	47612	49022	53529	56357	59308
Темп роста	% г/г	97,9	103,0	109,2	105,3	105,2
к ВВП	%	31,0	29,9	30,1	30,0	29,8
<b>Амортизация</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	9798	10341	11465	12686	13994
Темп роста	% г/г	113,1	105,5	110,9	110,6	110,3
к ВВП	%	6,4	6,3	6,5	6,8	7,0
<b>Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	170100	179536	199050	220240	242956
Темп роста	% г/г	111,1	105,5	110,9	110,6	110,3
к ВВП	%	110,9	109,5	112,1	117,2	122,0
<b>Фонд заработной платы работников организаций</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	33654	38159	42364	45459	48755
Темп роста	% г/г	113,9	113,4	111,0	107,3	107,3
к ВВП	%	21,9	23,3	23,9	24,2	24,5
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций</b>						
Темп роста	% г/г	114,1	112,4	109,8	106,8	106,4
<b>Реальная заработная плата работников организаций</b>						
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	100,3	106,2	102,5	102,6	102,3
<b>Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)</b>						
Темп роста	% г/г	119,4	103,3	107,5	109,5	110,3
трудоспособного населения	руб./мес.	15172	15669	16844	18446	20350
пенсионеров	руб./мес.	11970	12363	13290	14554	16056
детей	руб./мес.	13501	13944	14989	16415	18110
<b>Численность населения с денежными доходами ниже границ бедности к общей численности населения</b>						
Экспорт товаров						
Номинальное значение	млрд долл. США	590,8	459,1	471,0	481,1	496,7
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	119,5	77,7	102,6	102,1	103,2
Темп роста в реальном выражении	% г/г	86,0	100,5	102,6	102,4	102,7
к ВВП	%	26,0	23,9	23,9	23,3	23,0
<b>Нефтегазовый экспорт</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	246,7	225,9	228,3	237,2	246,3
Темп роста в реальном выражении	% г/г	79,7	111,7	103,0	101,5	102,0
к ВВП	%	10,8	11,7	11,6	11,5	11,4
<b>Нефтегазовый импорт</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	344,1	233,2	242,8	243,9	250,4
Темп роста в реальном выражении	% г/г	92,4	92,5	102,2	103,2	103,4
к ВВП	%	15,1	12,1	12,3	11,8	11,6
<b>Экспорт услуг</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	48,5	44,1	49,7	54,3	57,9
Темп роста в реальном выражении	% г/г	87,5	89,7	111,2	108,1	105,5
к ВВП	%	2,1	2,3	2,5	2,6	2,7
<b>Импорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	276,7	313,8	319,7	326,8	335,5
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	91,0	113,4	101,9	102,2	102,7
Темп роста в реальном выражении	% г/г	83,1	107,4	102,7	101,9	101,6
к ВВП	%	12,2	16,3	16,2	15,9	15,5
<b>Торговый баланс</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	314,1	145,3	151,3	154,3	161,2
к ВВП	%	13,8	7,6	7,7	7,5	7,5
<b>Счет текущих операций</b>						



		2022	2023	2024	2025	2026
		отчет <sup>12</sup>	оценка	прогноз <sup>13</sup>		
Номинальное значение	млрд долл. США	236,1	74,4	80,7	77,8	80,8
к ВВП	%	10,4	3,9	4,1	3,8	3,7
<b>Численность рабочей силы</b>	<b>млн чел.</b>	<b>74,9</b>	<b>75,2</b>	<b>75,6</b>	<b>76,1</b>	<b>76,3</b>
<b>Численность занятых в экономике</b>	<b>млн чел.</b>	<b>72,0</b>	<b>72,8</b>	<b>73,3</b>	<b>73,8</b>	<b>74,0</b>
<b>Общая численность безработных граждан</b>	<b>млн чел.</b>	<b>3,0</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>
<b>Уровень безработицы</b>	<b>% к рабочей силе</b>	<b>3,9</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>
<b>Производительность труда</b>	<b>%</b>	<b>97,6</b>	<b>101,7</b>	<b>101,6</b>	<b>101,6</b>	<b>101,9</b>
<b>Курс доллара США</b>	<b>рублей за доллар</b>	<b>67,5</b>	<b>85,2</b>	<b>90,1</b>	<b>91,1</b>	<b>92,3</b>
<b>Госкапвложения БС</b>	<b>млрд руб.</b>	<b>3470</b>	<b>4126</b>	<b>4301</b>	<b>4088</b>	<b>4439</b>

### Обеспечение устойчивости развития экономики

В целях нивелирования глобальных рисков экономики и преодоления негативного влияния санкционного давления в рамках заседания Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, состоявшегося 15 декабря 2022 года, Президентом Российской Федерации В.В. Путиным поручено Правительству Российской Федерации уделить в 2023 году особое внимание решению 6 ключевых задач, реализация которых позволит обеспечить достижение национальных целей развития, установленных до 2030 года.

По реализации каждой из ключевых задач Президента Российской Федерации с марта по июнь 2023 года Правительством Российской Федерации проведены стратегические сессии. По каждой задаче, помимо текущего состояния и оценки результатов первичной адаптации к новым условиям функционирования экономики, определены основные вызовы и риски их достижения, а также ключевые направления действий Правительства Российской Федерации в контексте определенных вызовов и рисков с акцентом на новые задачи и инструменты их реализации, а также текущие, требующие доработки:

- в рамках задачи по **расширению внешнеэкономического взаимодействия с перспективными партнерами из дружественных государств** основное внимание уделяется **развитию транспортно-логистических коридоров** под новые потребности в экспорте и импорте: увеличению грузопотоков по международным транспортным коридорам - «Север-Юг», Азово-Черноморского и Восточного направлений, **формированию новой линейки инструментов финансовой и нефинансовой поддержки экспорта.**

Основной вектор развития - **формирование новой стратегии внешнеэкономической деятельности**, углубление интеграции ЕАЭС и со странами-партнерами. Интеграция должна осуществляться не только в сфере взаимной торговли, но и в области производственной кооперации.

- в целях **укрепления технологического суверенитета Российской Федерации** необходимо обеспечить **инновационно-активный экономический рост** - через устранение регуляторных барьеров, стимулирование спроса и предложения отечественной инновационной продукции, развитие принципов «бесшовного» предоставления мер поддержки технологических компаний, в т.ч. малых.

Ряд мер Правительства направлен на **обеспечение национального контроля над набором технологий** - определение технологических приоритетов, реализация соглашений с технологическими компаниями о развитии сквозных технологий, стимулирование конкурирующих разработок, развитие новых форм интеграции научно-исследовательской и производственно-технологической деятельности.

Ключевым направлением остается и **устойчивое развитие производственных систем** - как путем реализации уже существующих и новых программ импортозамещения, так и промышленных мега-проектов, ориентированных на выпуск конкретной линейки высокотехнологичной продукции и снижение импортозависимости по конкретной номенклатуре, использования кластерной инвестиционной платформы.

- для **обеспечения финансового суверенитета Российской Федерации** необходимо **формирование долгосрочных ресурсов** на внутреннем финансовом рынке, включая развитие новых финансовых инструментов, в том числе ряда инвестиционных и страховых инструментов для граждан, а также **повышение доверия инвесторов к российскому финансовому рынку.**

Также обеспечивается **стимулирование финансирования приоритетных для трансформации экономики видов деятельности**, в том числе проектов, содействующих обеспечению технологического суверенитета и структурной адаптации экономики.

Будут продолжены **дальнейшая цифровизация финансового рынка** на основе отечественных

технологий - внедрение нового инструмента «цифрового рубля», а также расширение использования цифровых финансовых активов (ЦФА) и утилитарных цифровых прав (УЦП), создание правовых условий для ЭПР на финансовом рынке, а также **развитие независимой системы расчетов с дружественными странами.**

- **опережающее развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур** будет обеспечено путем **сбалансированного пространственного развития**, в том числе совершенствования правил комплексного развития территорий с целью увеличения градостроительного потенциала, взаимоувязки планов по строительству жилья и инфраструктуры.

**В жилищной политике** акцент делается на развитии индивидуального жилищного строительства, поддержку застройщиков на территориях с недостаточной рентабельностью. Жилищная поддержка семей носит адресный характер.

#### **Социально-экономическая обстановка в г. Москве<sup>15</sup>**

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2024 года составила 13 104,2 тысяч человек. Миграционный прирост 2023 года – 36 824 человека. (Справочно: 2022 год миграционный прирост – 78 337 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за ноябрь 2023 г. - январь 2024 г. составила 7 291,5 тыс. человек, в их числе 7 181,9 тыс. человек или 98,5% были заняты в экономике и 109,5 тыс. человек (1,5%) 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 января 2024 г. составила 26 705 человек, из них 21 314 человек имели статус безработного, из них 11 185 человек получали пособие по безработице.

На конец января 2024 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,29% от численности рабочей силы. В январе 2024 г. признано безработными 2 431 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 500 человек или в 1,2 раза). Численность трудоустроенных безработных в январе 2024 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 698 человек и составила 1 963 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. составил 117,8%, с декабрем 2023 г. – 75,5%.

В январе 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 100,4%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в январе 2024 г. составила 7 201,31 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с декабрем 2023 г. на 1,8%.

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 – 25 879 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.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в декабре 2023 г., по оперативным данным составила 218 636,8 рублей и увеличилась по сравнению с декабрем 2022 г. на 17,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 г. составила 109,4% к уровню декабря 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-декабре 2023 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 10 345,8 млрд рублей (10,0 тыс. организаций получили прибыль в размере 12 209,4 млрд рублей, 3,7 тыс. организаций – убыток на сумму 1 863,6 млрд рублей).

<sup>15</sup> <https://mtuf.ru/upload/iblock/afa/afa1c8c6446a5a186072920de988514b.pdf>

На 1 января 2024 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 90 983,9 млрд рублей, из неё просроченная – 1 875,5 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 января 2023 г. – 2,2%, на 1 декабря 2023 года – 1,9%).

Кредиторская задолженность на 1 января 2024 г. составила 44 469,1 млрд рублей, из неё просроченная – 1 731,9 млрд рублей или 3,9% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 января 2023 г. – 4,3%, на 1 декабря 2023 г. – 3,5%).

Дебиторская задолженность на 1 января 2024 г. составила 40 761,4 млрд рублей, из неё просроченная – 1 812,8 млрд рублей или 4,4% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 января 2023 г. – 3,9%, на 1 декабря 2023 г. – 4,6%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2024 г. составила 8,3 млн рублей и по сравнению с 1 январём 2024 г. уменьшилась на 2,4 млн рублей (77,2%).

## Основные экономические и социальные показатели Москвы в январе-феврале 2024 года

Таблица 8-5 Основные показатели<sup>16</sup>

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства <sup>17</sup>		
февраль 2024 года в % к январю 2024 года	x	105,9
январь-февраль 2024 года в % к январю-февралю 2023 года	x	115,6
Оборот организаций, миллионов рублей	12 391 220,3	133,0 <sup>18</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	31 229,5	107,7 <sup>2</sup>
обрабатывающие производства	1 569 972,4	121,3 <sup>2</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	229 403,3	113,2 <sup>2</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	37 360,8	115,3 <sup>2</sup>
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	46,5	30,4
молоко, тыс. тонн	557,6	81,3
яйца, миллионов штук	73,8	77,7
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению	x	107,58
февраль 2024 года в % к январю 2024 года	x	100,73
февраль 2024 года в % к февралю 2023 года	x	107,71
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь 2024 года, рублей	131 745,4	114,8
январь 2024 года в % к декабрю 2023 года	x	60,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь 2024 года, рублей	157 165,7	112,9
январь 2024 года в % к декабрю 2023 года	x	59,2
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в феврале 2024 года, рублей	7 298,56	101,4 <sup>19</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец февраля 2024 года, человек	20 479	96,1 <sup>1</sup>
Уровень зарегистрированной безработицы на конец февраля 2024 года, в процентах	0,28	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	1 961,4	115,3
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за февраль 2024 года, миллионов пассажиро-километров	426,0	116,3
за январь-февраль 2024 года	805,2	110,9
февраль 2024 года в % к январю 2024 года	x	112,3
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за январь-февраль 2024 года	1 096 130,6	114,4 <sup>2</sup>

<sup>16</sup> <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64645>

<sup>17</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

<sup>18</sup> Темп роста в фактических ценах.

<sup>19</sup> К предыдущему месяцу.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
за февраль 2024 года	554 728,2	101,7 <sup>1,2</sup>
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за январь-февраль 2024 года	7 465 088,3	116,3 <sup>2</sup>
за февраль 2024 года	3 953 583,1	110,3 <sup>1,2</sup>
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 марта 2024 года,		
миллионов рублей	437 369,9	103,6 <sup>1,2</sup>
уровень запасов, дней торговли	29	103,6 <sup>1</sup>
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за январь-февраль 2024 года	96 262,9	110,2 <sup>2</sup>
за февраль 2024 года	50 606,9	110,1 <sup>1,2</sup>
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-февраль 2024 года	594 631,7	115,1 <sup>2</sup>
за февраль 2024 года	299 030,3	99,2 <sup>1,2</sup>
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	216 863,7	103,3 <sup>2</sup>
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	578,7	38,0
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь 2024 года, миллионов рублей в фактических ценах	629 646,5	107,6
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец января 2024 года, миллионов рублей		
дебиторская	38 809 843,2	95,2 <sup>1</sup>
кредиторская	42 946 916,6	96,6 <sup>1</sup>
в том числе просроченная	1 829 497,0	105,6 <sup>1</sup>
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	1 572 250,5	106,9 <sup>1</sup>
в том числе просроченная	4 519,9	58,5 <sup>1</sup>

### 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) подбирал 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>20</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;

<sup>20</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

**Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости**

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

Источник: составлено Оценщиком

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

недвижимости.

### 8.3. Рынок жилой недвижимости<sup>21</sup>

В I квартале 2024 года на первичном рынке новостроек отмечается снижение спроса, обусловленное изменениями условий ипотечного кредитования. Ажиотажный спрос с августа по декабрь 2023 года включал также сделки с теми покупателями, которые планировали приобрести недвижимость в 2024 году, однако предупреждение о повышении ключевой ставки простимулировало их совершить покупку раньше. При этом покупатели часто были вынуждены приобретать более компактные лоты, чтобы снизить бюджет покупки и, как следствие, платежи по ипотеке, что отражалось в сокращении средней площади лотов в сделках по ДДУ.

В январе 2024 года спрос сократился более чем в 2 раза по сравнению с декабрем 2023 года. В первую очередь это произошло в связи с ужесточением условий ипотечного кредитования, но также на количество сделок повлияло традиционное снижение покупательской активности в период январских праздников. Однако в марте доля сделок с использованием ипотечного кредитования восстановилась до уровня, сравнимого со II кварталом 2023 года, а спрос вырос почти вдвое по всем сегментам по сравнению с февралем. Восстановление спроса в марте произошло как за счет сезонных колебаний (динамика спроса повторяет паттерн января -марта 2023 года), так и благодаря появлению новых программ от застройщиков, способствующих увеличению продаж.

Так, активно используются разнообразные схемы оплаты ипотеки, которые могут быть удобнее для потребителей в той или иной ситуации. Среди них субсидирование от застройщика, ипотека траншами, минимальные платежи в течение срока строительства и другие. Однако возможности застройщиков использовать подобные механизмы и льготные программы для покупателей становятся все более ограниченными — сначала Центральный Банк выступил против подобных схем, объясняя это завышением стоимости жилья и ростом закредитованности граждан, а в январе 2024 года крупнейшие банки обязали застройщиков выплачивать комиссию по ипотечным сделкам с господдержкой. Некоторые банки продолжили работать на прежних условиях, но учитывая их ограниченный лимит кредитования, застройщики в таких условиях были вынуждены перекладывать комиссию на покупателя, увеличивая цены. При этом многие крупные девелоперы отказались проводить сделки в банках, перешедших на новые условия. Разгоревшийся конфликт разрешился в пользу застройщиков и с конца февраля банки стали отказываться от такой схемы.

В связи с ухудшением условий ипотеки всё более популярными становятся рассрочки как альтернативный способ оплаты. Застройщики готовы идти на более гибкие условия для покупателей — часто оплачивать квартиру можно в течение всего срока строительства, а на короткий период предоставляются беспроцентные рассрочки. Еще одним фактором роста продаж в марте может являться раскрытие краткосрочных банковских депозитов, сделанных в июле-августе после первого повышения ключевой ставки до 8,5%.

Также на рост числа сделок с недвижимостью сейчас и в ближайшие несколько месяцев оказывает влияние приближение окончания срока действия программы ипотеки с господдержкой с 1 июля 2024 года и неоднозначные ожидания по ее продлению. В связи с этим стоит ожидать более высокую покупательскую активность во втором квартале 2024 года, после чего вероятно снижение спроса.

В первые 2 месяца 2024 года наблюдалось значительное сокращение сделок с использованием ипотеки в массовом (-22 п.п. за два месяца), бизнес (-29 п.п. за два месяца) и премиум (-20 п.п. за два месяца) сегментах. При этом в Новой Москве сокращение доли ипотеки в первом квартале 2024 года было менее значительным, чем в границах Старой Москвы, что объясняется более доступными ценами, позволяющими приобрести жилье в ипотеку несмотря на ужесточение условий.

#### ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ на рынке новостроек

Средневзвешенная цена квадратного метра по итогам I кв. 2024 года составила 670,3 тыс. руб. (+1% за месяц, +5,1% за квартал, +14,6% за год).

Сокращение объема продаж в сравнении с IV кв. 2023 года. За I квартал 2024 года на рынке новостроек премиум-класса было реализовано 1619 квартир и апартаментов (-31% за квартал, +109,7% за год).

Рост объема продаж год к году. В сравнении с I кв. 2023 года объем спроса в премиальном сегменте вырос на 109,7%. Низкий уровень спроса в IV кв. 2022 – I кв. 2023 обусловлен макроэкономическими и политическими факторами.

21 <https://www.metrinum.ru/upload/iblock/6c3/t0p1ypox8kf5y6qltt382rw6efqd905m.pdf>

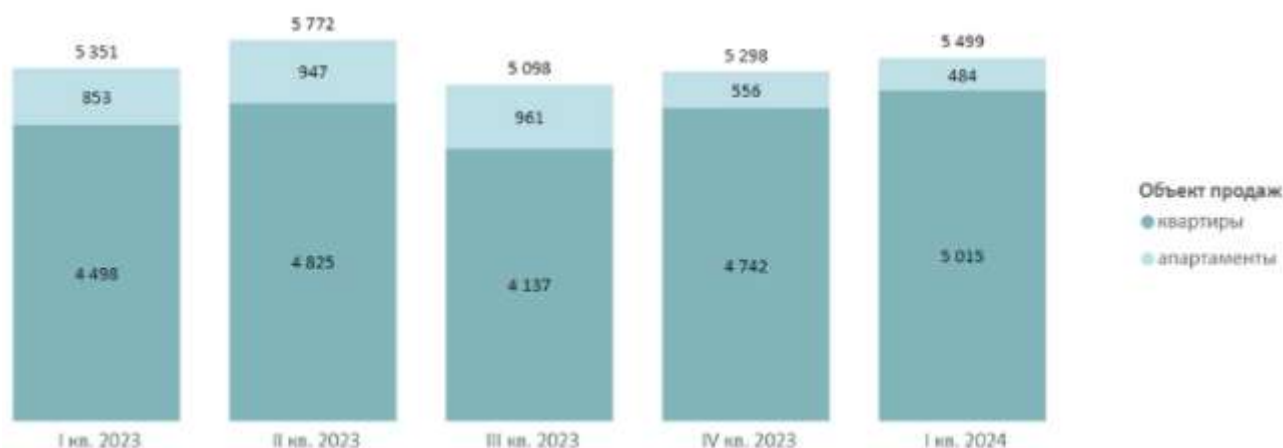
Прирост объема продаж в марте относительно первых двух месяцев 2024 года. В марте 2024 года было заключено в 2 раза больше сделок (701 ДДУ) чем в январе 2024 года (350 ДДУ) и на 23,4% больше, чем в феврале, при этом объем реализации в марте 2024 года сопоставим с показателями августа-декабря 2023 года. Низкий спрос в январе-феврале и восстановление уровня спроса в марте по сравнению с первыми двумя месяцами 2024 года объясняется:

- Охлаждением цен и новыми программами стимулирования продаж от застройщиков. В феврале доля ипотечных сделок составляла 37%, а в марте данный показатель вырос на 8 п.п. и составил 45%.
- Ожиданием отмены программы ипотеки с господдержкой с 1 июля 2024 года. Однако на рынке премиум-класса данный фактор сказывается в меньшей степени.
- Раскрытием банковских депозитов. В июле-августе с первым повышением ключевой ставки выросла доля краткосрочных депозитов по вкладам (на 6 месяцев), а их раскрытие происходило в январе-феврале текущего года. Выведенные денежные средства и доход с них могут быть направлены на покупку недвижимости.
- Сезонностью. В январе, как правило, покупательская активность снижается в связи с новогодними праздниками. В ретроспективе прошлых лет динамика в январе-марте была аналогичной.

### Предложение

По итогам I квартала 2024 года на рынке новостроек премиум-класса объем предложения составил 5,5 тыс. лотов (+3,8% за квартал, +2,8% за год), где 5 тыс. – квартиры и 0,5 тыс. – апартаменты.

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



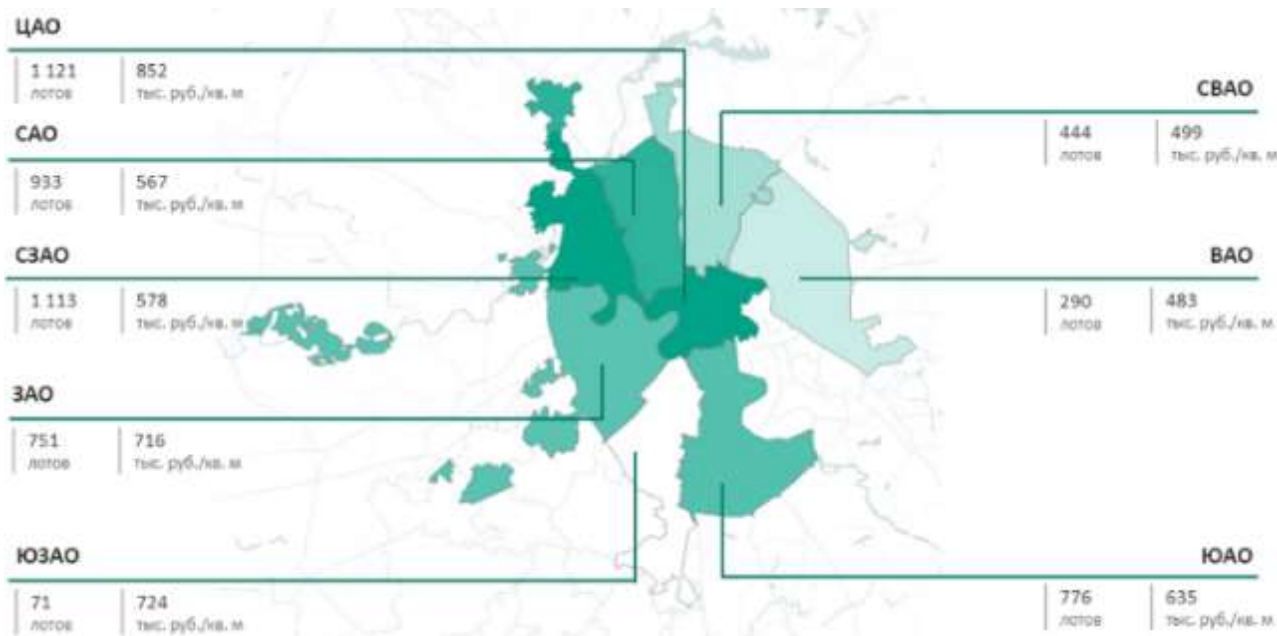
В I квартале 2024 года стартовали продажи в проекте «Новые Академики», а также бронирование в проекте «Дом 7 Даниловский». Кроме того, открылись продажи в новых корпусах в проектах: Mod, «Преображенская площадь», Luzhniki Collection, «Дом 56».

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

№	Название	Девелопер	Объект продаж
1	Новые Академики	Главстрой	квартиры
2	Дом 7 Даниловский <sup>9</sup>	Coldy	квартиры
3	KING & SONS	October Group	квартиры

По объему предложения (в шт.) в I квартале 2024 года лидирует ЦАО (без изменений за квартал). Наиболее выраженная динамика прослеживается в САО, где в марте экспонировалось 0,93 тыс. лотов. (+19% за квартал).

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



Максимальную долю составляет предложение в корпусах на этапе монтажа этажей (60,2%, +4,5 п.п. за квартал). За квартал сократилась доля предложений в корпусах на начальном этапе строительства (15,3%, -3,8 п.п. за квартал) и на этапе отделки (15,6%, -2,7 п.п. за квартал).

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



В структуре предложения преобладают двухкомнатные квартиры и апартаменты. За год доля однокомнатных лотов в премиальном сегменте сократилась на 3,6 п.п. и составила 29,5%. Это объясняется вымыванием компактного формата в связи с высоким уровнем спроса в I кв. 2024 года по отношению к I кв. 2023 года вместе с сокращением средней площади ДДУ. В I кв. 2023 года средняя площадь ДДУ была равна 76,3 кв. м., к I кварталу 2024 года показатель ДДУ сократился на 7,3% м и составил 70,7 кв. м.

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





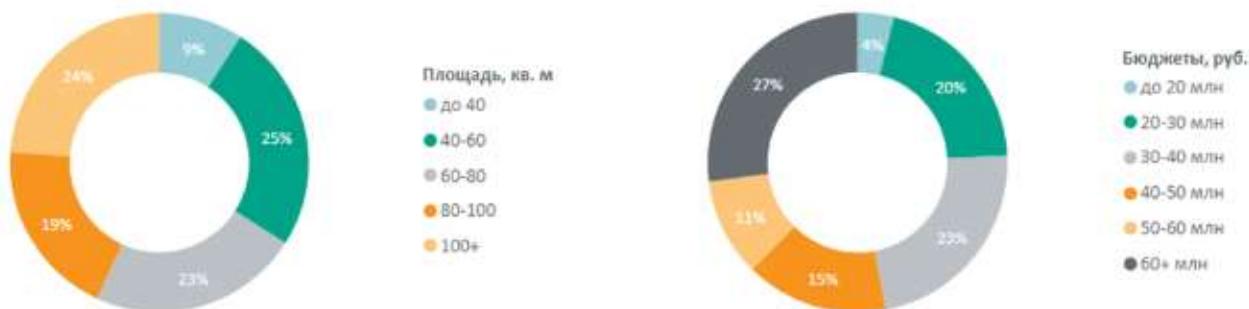
По итогам I кв. 2024 года выросла доля предложений с отделкой white box (30,7%, +3,8 п.п. за квартал) и сократилась доля без отделки (53,4%, -3 п.п. за квартал). Доля предложения с чистой отделкой составила 15,9% (-0,8 п.п. за квартал).

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



Наибольшую долю предложения составляют лоты площадью от 40 до 60 кв. м (25%). Доля таких форматов практически сопоставима с долей предложения форматов 60–80 кв. м (23%) и 100+ кв. м (24%). В премиальном сегменте 27% предложений продаются более чем за 60 млн руб.

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



По итогам I кв. 2024 года средневзвешенная цена кв. м на рынке премиум-класса составила 670 720 руб. (+1% за месяц, +5,1% за квартал, +14,6% за год). На графике видно, что средневзвешенная цена апартаментов за квартал выросла на 11,4% и достигла 730 970 руб. за кв. м. Это объясняется изменениями в структуре экспозиции при относительно небольшой выборке. Если рассматривать прирост индивидуально по каждому проекту, то динамика цены по апартаментам будет сопоставима с динамикой цены по квартирам. Средняя цена квартир за квартал выросла на 3,3% и составила 656 960 тыс. руб. за кв. м. Средняя стоимость лота в премиальном сегменте составила 54,3 млн руб.

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



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

Площадь, кв. м	Бюджет, руб.					
	до 20 млн	20–30 млн	30–40 млн	40–50 млн	50–60 млн	60+ млн
до 40	3%	6%	<0,5%			
40-60	<0,5%	13%	8%	2%	1%	<0,5%
60-80		2%	12%	6%	3%	1%
80-100			3%	7%	4%	5%
100+				1%	2%	20%

## Стоимость предложений премиум-класса в зависимости от типологии

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, руб.			Стоимость, руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
СТ	22,7	32,6	54,9	435 638	663 490	1 273 351	12 474 000	21 651 560	40 819 396
1К	29,1	48,5	110,8	395 844	647 400	1 398 663	12 785 761	31 378 720	130 888 000
2К	55,1	78,4	167,5	354 000	628 100	1 637 085	21 616 770	49 243 930	202 180 000
3К	70,3	113,2	233,8	337 000	685 220	1 980 655	29 738 100	77 555 690	430 000 201
4К+	79,5	167,6	593,3	341 954	779 600	2 010 402	37 299 900	130 662 900	978 945 000
<b>итого</b>	<b>22,7</b>	<b>81</b>	<b>593,3</b>	<b>337 000</b>	<b>670 720</b>	<b>2 010 402</b>	<b>12 474 000</b>	<b>54 309 500</b>	<b>978 945 000</b>

## Рейтинг самых доступных предложений апарт-отелей премиум-класса в марте 2024 года:

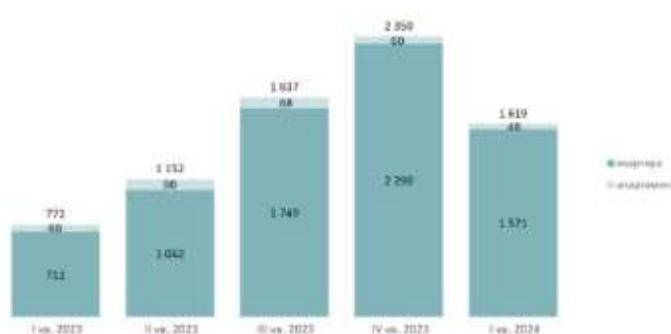
- Deco Residence: апартамент площадью 22,68 кв. м за 12,5 млн руб.;
- Verdi: апартамент площадью 32,3 кв. м за 12,8 млн руб.;
- Logos: апартамент площадью 26,6 кв. м за 15,8 млн руб.

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

- Mod: квартира площадью 30,38 кв. м за 14,5 млн руб.;
- «Дом 56»: квартира площадью 27,6 кв. м за 14,6 млн руб.;
- Pride: квартира площадью 30,7 кв. м за 15,5 млн руб.

За I кв. 2024 года на рынке новостроек премиум-класса было заключено 1619 сделок по ДДУ (-31% за квартал, +109,7% за год). Причем в марте 2024 сделок было ровно в 2 раза больше (701 ДДУ), чем в январе 2024 года (350 ДДУ). Объем спроса в марте 2024 года сопоставим с объемом спроса по месяцам в периоде с августа по декабрь

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



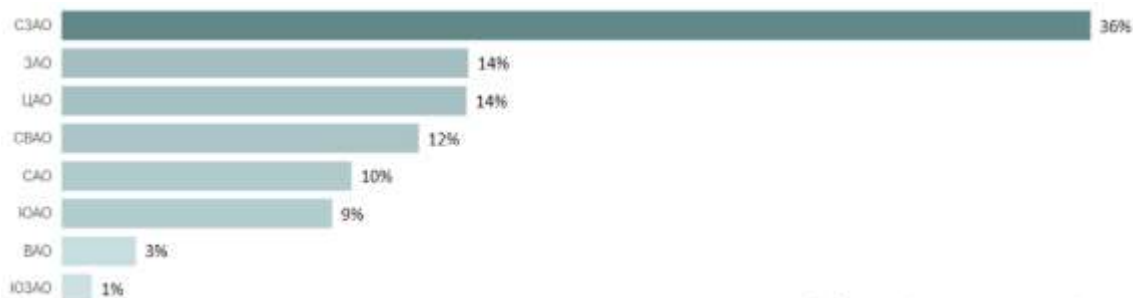
Доля ипотечных сделок за I квартал 2024 года составила 43%. В январе 51% сделок прошли с ипотечным обременением, в феврале – 37%, в марте – 45% (+8 п.п. за месяц). Стоит учесть, что часть заключенных сделок в декабре были зарегистрированы только в январе, в связи с чем в начале года наблюдалась высокая доля ипотечных сделок относительно февраля.

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



Больше всего сделок по ДДУ в I кв. 2024 года было совершено в СЗАО (36%, +3 п.п. за квартал).

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



## 8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании Оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

## **Вывод**

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

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

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

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

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже сопоставимых объектов

№ п/п	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление	Телефоны
1	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,50	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) 954-57-09
2	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,50	38 380 000	760 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066824/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066824/</a>	(499) 954-57-09
3	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,50	40 602 000	804 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066841/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066841/</a>	(499) 954-57-09
4	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 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) 954-57-09
5	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,50	41 359 500	819 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066850/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066850/</a>	(499) 954-57-09
6	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,50	42 066 500	833 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066856/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066856/</a>	(499) 954-57-09
7	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 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) 954-57-09
8	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	48,30	42 359 100	877 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066860/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066860/</a>	(499) 954-57-09
9	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 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) 954-57-09
10	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) 954-57-09
11	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/299066780/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066780/</a>	(499) 954-57-09
12	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) 954-57-09
13	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>	(499) 954-57-09
14	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	110,50	67 184 000	608 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066810/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066810/</a>	(499) 954-57-09
15	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/fla/t/299066802/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066802/</a>	(499) 954-57-09
16	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/fla/t/299066848/">https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066848/</a>	(499) 954-57-09

№ 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	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) 954-57-09
18	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) 954-57-09
19	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) 954-57-09
20	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) 954-57-09
21	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) 954-57-09
22	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	162,30	94 296 300	581 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066773/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066773/</a>	(499) 954-57-09
23	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
24	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
25	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
26	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
27	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	141,80	125 000 000	881 523	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://lunar.moscow/flats/8431887">https://lunar.moscow/flats/8431887</a>	962 364-40-15
28	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
29	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
30	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.	730 058

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>22</sup>, Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

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

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

### Факт сделки (уторгование).

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

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

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

### 4. Жилье повышенной комфортности.

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

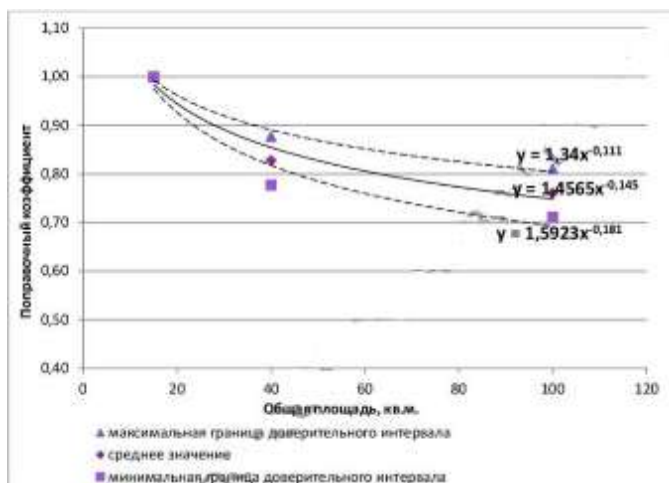
### Площадь объекта

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

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

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

## Зависимость цены от площади



### Отделка квартиры

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

Варианты отделки:

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

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

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

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

**Отличное (евроремонт). "Отличное"** — это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам 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>23</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

### Стадия строительства (передаваемые права)

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

**Таблица 8.6-2 Корректировка на стадию**

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

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

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

Совет директоров Банка России 26 апреля 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%.

В I квартале 2024 года на первичном рынке новостроек отмечается снижение спроса, обусловленное изменениями условий ипотечного кредитования. Ажиотажный спрос с августа по декабрь 2023 года включал также сделки с теми покупателями, которые планировали приобрести недвижимость в 2024 году, однако предупреждение о повышении ключевой ставки протестировало их совершить покупку раньше. При этом покупатели часто были вынуждены приобретать более компактные лоты, чтобы снизить бюджет покупки и, как следствие, платежи по ипотеке, что отразилось в сокращении средней площади лотов в сделках по ДДУ.

В январе 2024 года спрос сократился более чем в 2 раза по сравнению с декабрем 2023 года. В первую очередь это произошло в связи с ужесточением условий ипотечного кредитования, но также на количество сделок повлияло традиционное снижение покупательской активности в период январских праздников. Однако в марте доля сделок с использованием ипотечного кредитования восстановилась до уровня, сравнимого со II кварталом 2023 года, а спрос вырос почти вдвое по всем сегментам по сравнению с февралем. Восстановление спроса в марте произошло как за счет сезонных колебаний (динамика спроса повторяет паттерн января -марта 2023 года), так и благодаря появлению новых программ от застройщиков, способствующих увеличению продаж.

Так, активно используются разнообразные схемы оплаты ипотеки, которые могут быть удобнее для потребителей в той или иной ситуации. Среди них субсидирование от застройщика, ипотека траншами, минимальные платежи в течение срока строительства и другие. Однако возможности застройщиков использовать подобные механизмы и льготные программы для покупателей становятся все более ограниченными — сначала Центральный Банк выступил против подобных схем, объясняя это завышением стоимости жилья и ростом закредитованности граждан, а в январе 2024 года крупнейшие банки обязали застройщиков выплачивать комиссию по ипотечным сделкам с господдержкой. Некоторые банки продолжили работать на прежних условиях, но учитывая их ограниченный лимит кредитования, застройщики в таких условиях были вынуждены перекладывать комиссию на покупателя, увеличивая цены. При этом многие крупные девелоперы отказались проводить сделки в банках, перешедших на новые условия. Разгоревшийся конфликт разрешился в пользу застройщиков и с конца февраля банки стали отказываться от такой схемы.

В связи с ухудшением условий ипотеки всё более популярными становятся рассрочки как альтернативный способ оплаты. Застройщики готовы идти на более гибкие условия для покупателей — часто оплачивать квартиру можно в течение всего срока строительства, а на короткий период предоставляются беспроцентные рассрочки. Еще одним фактором роста продаж в марте может являться раскрытие краткосрочных банковских депозитов, сделанных в июле-августе после первого повышения ключевой ставки до 8,5%.

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.	570 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	884 000
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	730 058

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>24</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	Объект-аналог №5
Количество комнат	1	1	1	1	1	1
Вид права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные

<sup>24</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	Объект-аналог №5
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	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	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	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024
Этаж расположения	14	10	4	14	15	16
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	49,5 49,9	50,50	49,50	50,50	50,50	48,30
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		38 380 000	37 500 000	41 359 500	42 066 500	42 359 100
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/299066750/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066750/</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/299066860/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066860/</a>
Контактная информация		(499) 954-57-09	(499) 954-57-09	(499) 954-57-09	(499) 954-57-09	(499) 954-57-09
Стоимость за 1 кв.м., руб.		760 000	757 576	819 000	833 000	877 000

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 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
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	14	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	110,30	106,60	106,20	106,60
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		78 864 500	76 432 200	78 481 800	85 066 800
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066854/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066854/</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) 954-57-09	(499) 954-57-09	(499) 954-57-09	(499) 954-57-09
Стоимость за 1 кв.м., руб.		715 000	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	8	10	6	14
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	135,9 136,3 135,8	142,00	142,00	141,80	141,80
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		87 046 000	91 022 000	125 000 000	110 462 200
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066816/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066816/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066827/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066827/</a>	<a href="https://lunar.moscow/flats/8431887">https://lunar.moscow/flats/8431887</a>	<a href="https://lunar.moscow/flats/8431815">https://lunar.moscow/flats/8431815</a>
Контактная информация		(499) 956-59-12	(499) 956-59-12	962 364-40-15	(499) 954-57-09
Стоимость за 1 кв.м., руб.		613 000	641 000	881 523	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	Объект-аналог №5
Цена предложения	руб.	-	38 380 000	37 500 000	41 359 500	42 066 500	42 359 100
Площадь объекта	кв.м	49,5 49,9	50,50	49,50	50,50	50,50	48,30
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	760 000	757 576	819 000	833 000	877 000
Передаваемые права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	760 000	757 576	819 000	833 000	877 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	760 000	757 576	819 000	833 000	877 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	760 000	757 576	819 000	833 000	877 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-3,90%	-3,90%	-3,90%	-3,90%	-3,90%



Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	728 031	787 059	800 513	842 797
Функциональное назначение		Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	728 031	787 059	800 513	842 797
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	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%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	728 031	787 059	800 513	842 797
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	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			730 360	728 031	787 059	800 513	842 797
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	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	728 031	787 059	800 513	842 797
Стадия готовности		2 кв. 2024	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%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	728 031	787 059	800 513	842 797
Общая площадь		49,5 49,9	50,50	49,50	50,50	50,50	48,30
Корректировка на общую площадь	%	-	0%	0%	0,0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	728 031	787 059	800 513	842 797
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	728 031	787 059	800 513	842 797
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	728 031	787 059	800 513	842 797
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	728 031	787 059	800 513	842 797
Среднее арифметическое значение ряда данных		777 752					
Выборочная дисперсия		2 388 428 725					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		48 872					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		6%					

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1/(Sn+1)			100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Вклад аналога	руб./кв.м	-	146 072	145 606	157 412	160 103	168 559
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	777 752					

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.	-	78 864 500	76 432 200	78 481 800	85 066 800
Площадь объекта	кв.м	111,4 111,1 111,5	110,30	106,60	106,20	106,60
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	715 000	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	-	715 000	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	-	715 000	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	-	715 000	717 000	739 000	798 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-3,90%	-3,90%	-3,90%	-3,90%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	687 115	689 037	710 179	766 878
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	-	687 115	689 037	710 179	766 878
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	-	687 115	689 037	710 179	766 878
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			687 115	689 037	710 179	766 878
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	-	687 115	689 037	710 179	766 878
Стадия готовности		2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	687 115	689 037	710 179	766 878
Общая площадь		111,4 111,1 111,5	110,30	106,60	106,20	106,60
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	-1%	-1,0%	-1,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	687 115	682 147	703 077	759 209
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	687 115	682 147	703 077	759 209
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	-	687 115	682 147	703 077	759 209
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	-	687 115	682 147	703 077	759 209
Среднее арифметическое значение ряда данных		707 887				
Выборочная дисперсия		1 250 369 123				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		35 361				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		5%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,01	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	-	171 779	170 537	175 769	189 802
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	707 887				

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.	-	87 046 000	91 022 000	125 000 000	110 462 200
Площадь объекта	кв.м	135,9 136,3 135,8	142,00	142,00	141,80	141,80
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	613 000	641 000	881 523	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	-	613 000	641 000	881 523	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	-	613 000	641 000	881 523	779 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	613 000	641 000	881 523	779 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-3,90%	-3,90%	-3,90%	-3,90%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	589 093	616 001	847 144	748 619
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	589 093	616 001	847 144	748 619
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	589 093	616 001	847 144	748 619
Место нахождения		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			589 093	616 001	847 144	748 619
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	589 093	616 001	847 144	748 619
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	-	589 093	616 001	847 144	748 619
Общая площадь		135,9 136,3 135,8	142,00	142,00	141,80	141,80
Корректировка на общую площадь	%	-	1%	1%	1%	1%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	594 984	622 161	855 615	756 105
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	594 984	622 161	855 615	756 105
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	594 984	622 161	855 615	756 105
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	594 984	622 161	855 615	756 105
Среднее арифметическое значение ряда данных		707 216				
Выборочная дисперсия		14 747 590 790				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		121 440				

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к среднему ряду. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		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	-	148 746	155 540	213 904	189 026
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	707 216				

Источник: составлено Оценщиком

### Комментарии к Таблице:

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

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

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

#### 4. Жилье повышенной комфортности.

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

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

#### Площадь объекта

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

#### Зависимость цены от площади

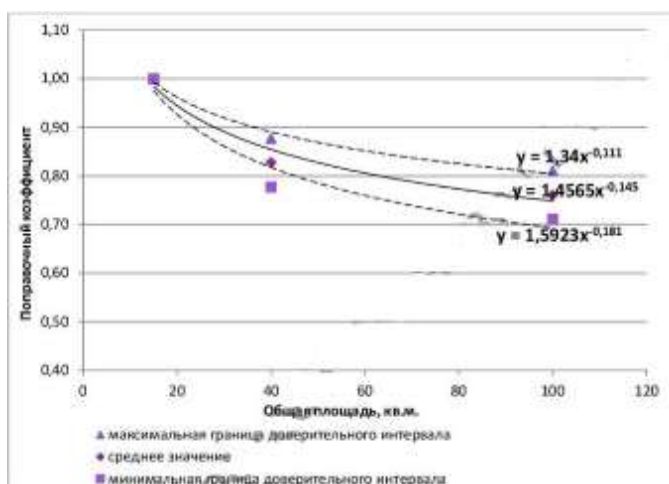


Таблица 9.2-7 Расчёт корректировки на площадь для объекта площадью 111,1; 111,4; 111,5 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	111,4 111,1 111,5	110,3	106,6	106,2	106,6
Коэффициент площади	0,735	0,736	0,740	0,740	0,740
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	142,0	142,0	141,8	141,8
Коэффициент площади	0,715	0,710	0,710	0,710	0,710
Величина корректировки, %	-	1%	1%	1%	1%

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

#### Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

**Таблица 9.2-9 Итоговый расчет стоимости объекта оценки**

№ Помещения п/п	Условный номер	Площадь объекта	Состояние объекта	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Корректировка на отделку, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	V1.114	111,55	Пред чистовая отделка	707 887	0	707 887	78 858 612	78 527 000
Помещение № 2	V1.115	135,42	Пред чистовая отделка	707 216	0	707 216	96 110 654	94 652 000
Помещение № 3	V1.124	111,55	Пред чистовая отделка	707 887	0	707 887	78 646 246	78 315 000
Помещение № 4	V1.125	135,43	Пред чистовая отделка	707 216	0	707 216	96 393 541	94 930 000
Помещение № 5	V1.134	111,55	Пред чистовая отделка	707 887	0	707 887	78 858 612	78 527 000
Помещение № 6	V1.135	135,42	Пред чистовая отделка	707 216	0	707 216	96 039 933	94 582 000
Помещение № 7	V1.144	111,55	Пред чистовая отделка	707 887	0	707 887	78 929 401	78 597 000
Помещение № 8	V1.145	135,43	Пред чистовая отделка	707 216	0	707 216	96 393 541	94 930 000
Помещение № 9	V2.143	49,45	Пред чистовая отделка	777 752	0	777 752	38 809 825	38 689 000
Помещение № 10	V1.154	111,55	Пред чистовая отделка	707 887	0	707 887	78 858 612	78 527 000
Помещение № 11	A529	49,67	Чистовая отделка	777 752	16 000	793 752	39 290 724	39 171 000
<b>Итого</b>								<b>849 447 000</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>25</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>25</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	857 192 000	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:

**857 192 000 (Восемьсот пятьдесят семь миллионов сто девяносто 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	78 859 000
Помещение № 2	V1.115	Квартира	135,9	96 111 000
Помещение № 3	V1.124	Квартира	111,1	78 646 000
Помещение № 4	V1.125	Квартира	136,3	96 394 000
Помещение № 5	V1.134	Квартира	111,4	78 859 000
Помещение № 6	V1.135	Квартира	135,8	96 040 000
Помещение № 7	V1.144	Квартира	111,5	78 929 000
Помещение № 8	V1.145	Квартира	136,3	96 394 000
Помещение № 9	V2.143	Квартира	49,9	38 810 000
Помещение № 10	V1.154	Квартира	111,4	78 859 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	39 291 000
<b>Итого</b>				<b>857 192 000</b>

Оценщик



К.О. Домарева

## 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>26</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:

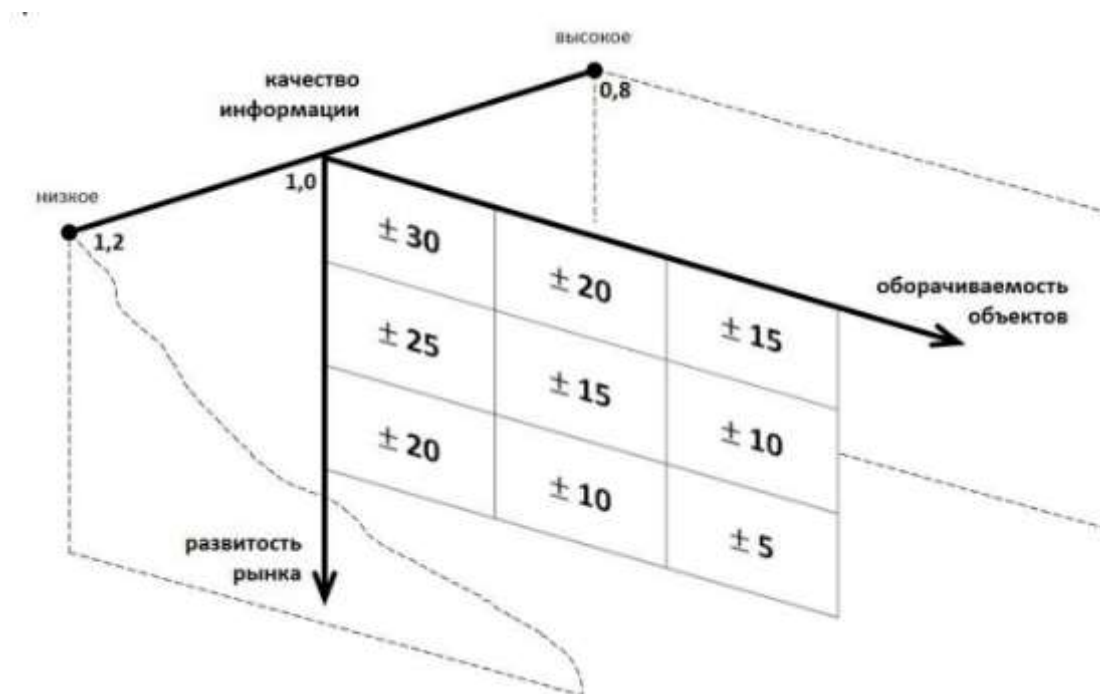
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – 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>26</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	69 395 920	78 859 000	88 322 080
Помещение № 2	B1.115	135,42	84 577 680	96 111 000	107 644 320
Помещение № 3	B1.124	111,55	69 208 480	78 646 000	88 083 520
Помещение № 4	B1.125	135,43	84 826 720	96 394 000	107 961 280
Помещение № 5	B1.134	111,55	69 395 920	78 859 000	88 322 080
Помещение № 6	B1.135	135,42	84 515 200	96 040 000	107 564 800
Помещение № 7	B1.144	111,55	69 457 520	78 929 000	88 400 480
Помещение № 8	B1.145	135,43	84 826 720	96 394 000	107 961 280
Помещение № 9	B2.143	49,45	34 152 800	38 810 000	43 467 200
Помещение № 10	B1.154	111,55	69 395 920	78 859 000	88 322 080
Помещение № 11	A529	49,67	34 576 080	39 291 000	44 005 920
<b>Итого</b>			<b>754 328 960</b>	<b>857 192 000</b>	<b>960 055 040</b>

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

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ













## Объект аналог №4

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

Новый ЖК! Современная планировка! М-15, метро!  
 📍 Ленинский проспект 14 км. 🏡 Лучшая планировка 4 км. 📶 Интернет 📺 С-ка.

📄 Скачать 📷 Фото 📄 Планировка 📄 3D-тур по квартире 📷 9 фото

**42 066 500 р.**

Средняя цена за кв. м

📄 Планировка

Цена за кв. м: 832 000 руб.  
 Планировка: 1-комн. квартира 50,5 м<sup>2</sup>  
 Ипотека: 420 000 руб.

+7 (499) 954-57-09

📞 1-й этаж только для звонков, сообщения в мессенджер  
 📧 Если не можете позвонить, напишите нам

🔗 Перезвоните мне

🏢 ИПОТЕКА от застройщика  
**ИПОТЕКА** от застройщика  
**Hullon Development**

Возможен: 50% | Цена: 200 000 | Ипотека: 200 000

🏠 ЦИАН ИПОТЕКА  
 Срок: от 1 до 3 лет  
 10-летняя программа льготной ипотеки по ставке  
 Ставка от 4,75%

Выборка квартир в комплексе «Лунар»

Возле метро МЦК в шаговой доступности, современная планировка, отличная отделка, все необходимое для комфортной жизни. Проектная планировка, отличная отделка, все необходимое для комфортной жизни. Проектная планировка, отличная отделка, все необходимое для комфортной жизни.

В комплексе реализована современная инфраструктура, развитая инфраструктура, отличная отделка, все необходимое для комфортной жизни. Проектная планировка, отличная отделка, все необходимое для комфортной жизни.

В комплексе реализована современная инфраструктура, развитая инфраструктура, отличная отделка, все необходимое для комфортной жизни. Проектная планировка, отличная отделка, все необходимое для комфортной жизни.

📄 Скачать 📷 Фото 📄 Планировка 📄 3D-тур по квартире 📷 9 фото

**42 066 500 р.**

Средняя цена за кв. м

📄 Планировка

Цена за кв. м: 832 000 руб.  
 Планировка: 1-комн. квартира 50,5 м<sup>2</sup>  
 Ипотека: 420 000 руб.

+7 (499) 954-57-09

📞 1-й этаж только для звонков, сообщения в мессенджер  
 📧 Если не можете позвонить, напишите нам

🔗 Перезвоните мне

🏢 ИПОТЕКА от застройщика  
**ИПОТЕКА** от застройщика  
**Hullon Development**

Возможен: 50% | Цена: 200 000 | Ипотека: 200 000

🏠 ЦИАН ИПОТЕКА  
 Срок: от 1 до 3 лет  
 10-летняя программа льготной ипотеки по ставке  
 Ставка от 4,75%

**О квартире**      **О доме**      [Планировка квартиры](#)

Этаж:	На первом	Кол-во лифтов:	2 лифта, 1 лифт с грузом
Общая площадь:	50,5	Этаж:	Жилой этаж
Жилая площадь:	25	Площадь:	Жилая
Площадь кухни:	5		
Площадь спальни:	13,5		
Салон:	1 комната		
Ванная:	1 ванна		
Туалет:	Туалет		



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

Продается 2-комн. квартира, 110,3 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮВАО, Ленинский пр., вл. 38, ЖК «Лунар»

78 864 500 ₽

Свяжитесь с менеджером

Ирина

Две комнаты: 75 000 руб/комн  
Площадь пола: до метра 110,3 кв.м  
Всего: 110,3 кв.м

+7 (499) 954-57-09

Позвоните для заявки, сообщите код объекта

Свяжитесь с менеджером, чтобы узнать цену

Перезвоните мне

ИПТЭС агентстве  
H.Ibbn Development

Возможна ипотека

Срок: 23% | Сопл: 2 дня в 2001 | Страх: 4 дня в 2001

АКЦИОННАЯ ИПОТЕКА

Срок: 15% в год

30-дневная программа страхования ипотеки

Ставка от 4,75%

Продается 2-комн. квартира, 110,3 м<sup>2</sup>

78 864 500 ₽

Свяжитесь с менеджером

Ирина

Две комнаты: 75 000 руб/комн  
Площадь пола: до метра 110,3 кв.м  
Всего: 110,3 кв.м

+7 (499) 954-57-09

Позвоните для заявки, сообщите код объекта

Свяжитесь с менеджером, чтобы узнать цену

Перезвоните мне

ИПТЭС агентстве  
H.Ibbn Development

Возможна ипотека

Срок: 23% | Сопл: 2 дня в 2001 | Страх: 4 дня в 2001

АКЦИОННАЯ ИПОТЕКА

Срок: 15% в год

30-дневная программа страхования ипотеки

Ставка от 4,75%

**О квартире** **О доме** [Подать заявку](#)

Параметр	Квартира	Дом
Площадь	110,3	110,3
Общая площадь	110,3	110,3
Эксплуатационная	110,3	110,3
Вид планировки	3-к	3-к
Страна	Россия	Россия

## Объект аналог №2

Объект аналог №2

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

Модуль А/МО/1-кв. в комплексе ЖК «Лунар» в р.п.с.п.с. М. Москва

4 комнаты/кухня | 11 этаж | Пол: паркет/ламинат | Сан. узлы | Видеонаблюдение | Стелс

Планы | Фото | Видеонаблюдение

**76 432 200 Р**

Средняя цена за кв. метр

Ипотека

Срок ипотеки: ..... (15 лет) кв.м  
Взношение: ..... (до 100% от цены) (119400)  
Ипотека: ..... (ипотека)

+7 (499) 954-57-09

Помогите подобрать ипотеку, сообщите о сделке  
Сделайте заявку сейчас, чтобы не упустить шанс

Перезвоните мне

ИНТЭС МОСКВА  
HUMAN DEVELOPMENT

Возможна ипотека

Возможна ипотека	Срок	Ипотека
20%	3-6 лет (3-6%)	4-6 лет (3-6%)

ЦИАН ИПОТЕКА

Срок ипотеки: 15 лет  
20-летний срок ипотеки только для клиентов ЦИАН  
Ставка от 4,75%

Объект аналог №2

Продается 2-комн. квартира, 106,6 м<sup>2</sup>

76 432 200 Р

Средняя цена за кв. метр

Ипотека

Срок ипотеки: ..... (15 лет) кв.м  
Взношение: ..... (до 100% от цены) (119400)  
Ипотека: ..... (ипотека)

+7 (499) 954-57-09

Помогите подобрать ипотеку, сообщите о сделке  
Сделайте заявку сейчас, чтобы не упустить шанс

Перезвоните мне

ИНТЭС МОСКВА  
HUMAN DEVELOPMENT

Возможна ипотека

Возможна ипотека	Срок	Ипотека
20%	3-6 лет (3-6%)	4-6 лет (3-6%)

ЦИАН ИПОТЕКА

Срок ипотеки: 15 лет  
20-летний срок ипотеки только для клиентов ЦИАН  
Ставка от 4,75%

О квартире

Тип здания	Новостройка	Вид отделки	2-ух комнатный 2-ух комнатный
Общая площадь	106,6	Пол	Паркет/ламинат
Жилая площадь	66,3	Панорамное	Да/нет
Высота потолка	2,7 м		
Отопление	Центральное		

О доме

Панорамное

## Объект аналог №3

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

Цена: 78 481 800 Р

Площадь: 106,2 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 17,14 м<sup>2</sup>  
Площадь: 2 комнаты

+7 (499) 954-57-09

Перезвоните мне

ИПТЭС Агентство H.Ibon Development

Баллоны: 528 Квартал: Лунар 1-400 Страны: Лунар 1-400

ЦИАН.ИПОТЕКА  
Срок: от 15 лет  
27 минут до государственного реестра недвижимости  
Ставка от 4,75%

ЖК «Лунар» — это современная бизнес-резиденция в Битковском районе, спроектированная бюро «Дизайн-Группа» и «Полтора». Архитектура здания сочетает в себе классику, классицизм, модернизм, а также функциональный подход. Стены имеют оригинальную фактуру, выполненную из камня, работы и плитки. ЖК «Лунар» — это квартира, офисы и торговые помещения в комплексе.

Назначение: квартира, расположенная в Модуле А.

Квартира 106,2 кв. м. с отделкой «White» готова для комфортного проживания. Квартира имеет все необходимое для комфортного проживания: ванная комната, туалет, кухня, гостиная, спальня, детская комната, кладовая, балкон, лоджия, терраса, парковка, подземный гараж.

В квартире установлены современные сантехнические приборы, мебель, бытовая техника, кондиционер, система вентиляции, охранная сигнализация, видеонаблюдение, видеодомофон, система «Умный дом».

За дополнительную плату застройщик предоставляет услуги по оформлению ипотеки. Для получения информации о программе ипотеки обращайтесь к менеджеру проекта.

О квартире

Тип здания	Новостройка	Назначение объекта	2-комнатная, 21 этаж
Общая площадь	106,2	Тип дома	Монолитно-кирпичный
Жилая площадь	63,4	Полы	Ламинат
Площадь кухни	17,1		
Встроенная кухня	3,1 м		
Обустройство	Подключено		

О доме

Ипотека

78 481 800 Р

Перезвоните мне

ИПТЭС Агентство H.Ibon Development

Баллоны: 528 Квартал: Лунар 1-400 Страны: Лунар 1-400

ЦИАН.ИПОТЕКА  
Срок: от 15 лет  
27 минут до государственного реестра недвижимости  
Ставка от 4,75%

## Объект аналог №4

Средняя оценка: 8,00 | 42 просмотра | 13 в избранном

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

Новая ЖК, 2020, районский, Пятиэтажный, 30 (Москва)

Минимальная цена | 11 этаж | Готовый проект | 3 этаж | Вид из окна | 3 этаж

Оценки | Фото | Видео | 3D-тур | Показать все

**LUNAR**  
МОДУЛЬ А  
КВАРТИРА 1.14.1

Планировка | 9 фото

85 066 800 Р

Средняя оценка: 8,00

Ипотека

Цена за м<sup>2</sup> ..... 793 000 Р/м<sup>2</sup>  
 Площадь пола ..... 134,4 м<sup>2</sup> (134,4 м<sup>2</sup>)  
 Этажи ..... 30/30

+7 (499) 954-57-09

Позвоните специалисту по недвижимости  
 Или посетите сайт застройщика онлайн

Прозвоните мне

**ИПТОН** МОСКВА  
Hilton Development

Возле метро: 33% | Цена: 2,7 млрд 3 300 | Старт: 4 этаж 2 900

**ЦИАН ИПОТЕКА**  
Срок: от 15 лет  
10-летняя программа льготной ипотеки  
Ставка от 4,75%

Фотопанорама | Видеотур | 3D-тур | Планировка | Показать описание

Средняя оценка: 8,00

Средняя оценка: 8,00

Центральная районная поликлиника в ЖК «Лунар»

ЦНАП расположен в здании, принадлежащем к федеральной собственности ООО «Сити-Групп» (Ленинский район). Архитектура здания выполнена в классическом стиле, здание имеет функциональную планировку, обеспечивающую все условия для удобной повседневной жизни жителей. ЦНАП предоставляет широкий спектр медицинских услуг.

**Выборка квартир в ЖК «Лунар»**

Всего в ЖК 275 квартир в одной из 14-этажных корпусов, расположенных на территории. В наличии 11 модулей, модуль 1.14.1, в котором и находится продаваемая квартира. Планировка разработана специально для этого модуля.

В квартире есть все удобства: ванная комната, кухня, две спальни, две комнаты, две ванные, две санузла, две кухни, две балконы, две лоджии, две террасы, две кладовые, две шкафы, две гардеробные, две комнаты, две ванные, две санузла, две кухни, две балконы, две лоджии, две террасы, две кладовые, две шкафы, две гардеробные.

В квартире есть все удобства: ванная комната, кухня, две спальни, две комнаты, две ванные, две санузла, две кухни, две балконы, две лоджии, две террасы, две кладовые, две шкафы, две гардеробные.

В квартире есть все удобства: ванная комната, кухня, две спальни, две комнаты, две ванные, две санузла, две кухни, две балконы, две лоджии, две террасы, две кладовые, две шкафы, две гардеробные.

Оценки

**О квартире** | **О доме** | **Сравнить цены**

Тип здания	Новостройка	Полностью готов	2-х этажный	2-этажный
Общая площадь	106,6 м <sup>2</sup>	106,6 м <sup>2</sup>	106,6 м <sup>2</sup>	106,6 м <sup>2</sup>
Жилая площадь	60,0 м <sup>2</sup>	60,0 м <sup>2</sup>	60,0 м <sup>2</sup>	60,0 м <sup>2</sup>
Высота потолка	2,70 м	2,70 м	2,70 м	2,70 м
Одн./мн.	Одн.	Одн.	Одн.	Одн.

85 066 800 Р

Средняя оценка: 8,00

Ипотека

Цена за м<sup>2</sup> ..... 793 000 Р/м<sup>2</sup>  
 Площадь пола ..... 134,4 м<sup>2</sup> (134,4 м<sup>2</sup>)  
 Этажи ..... 30/30

+7 (499) 954-57-09

Позвоните специалисту по недвижимости  
 Или посетите сайт застройщика онлайн

Прозвоните мне

**ИПТОН** МОСКВА  
Hilton Development

Возле метро: 33% | Цена: 2,7 млрд 3 300 | Старт: 4 этаж 2 900

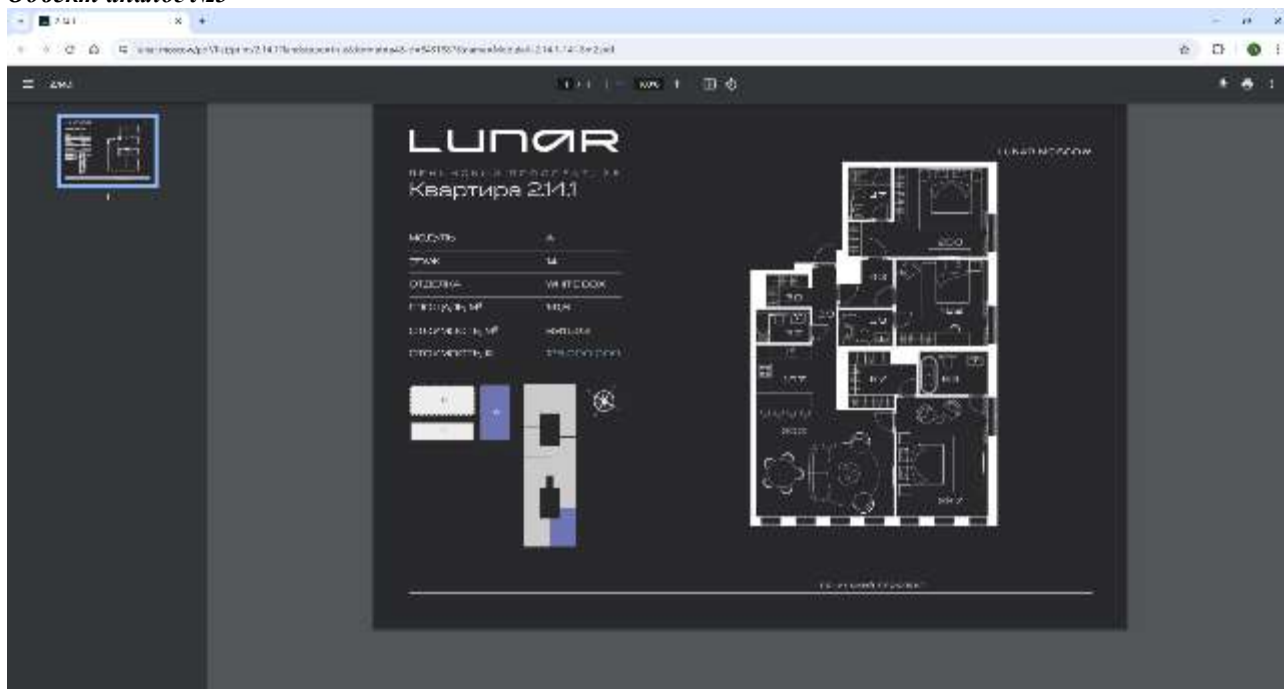
**ЦИАН ИПОТЕКА**  
Срок: от 15 лет  
10-летняя программа льготной ипотеки  
Ставка от 4,75%



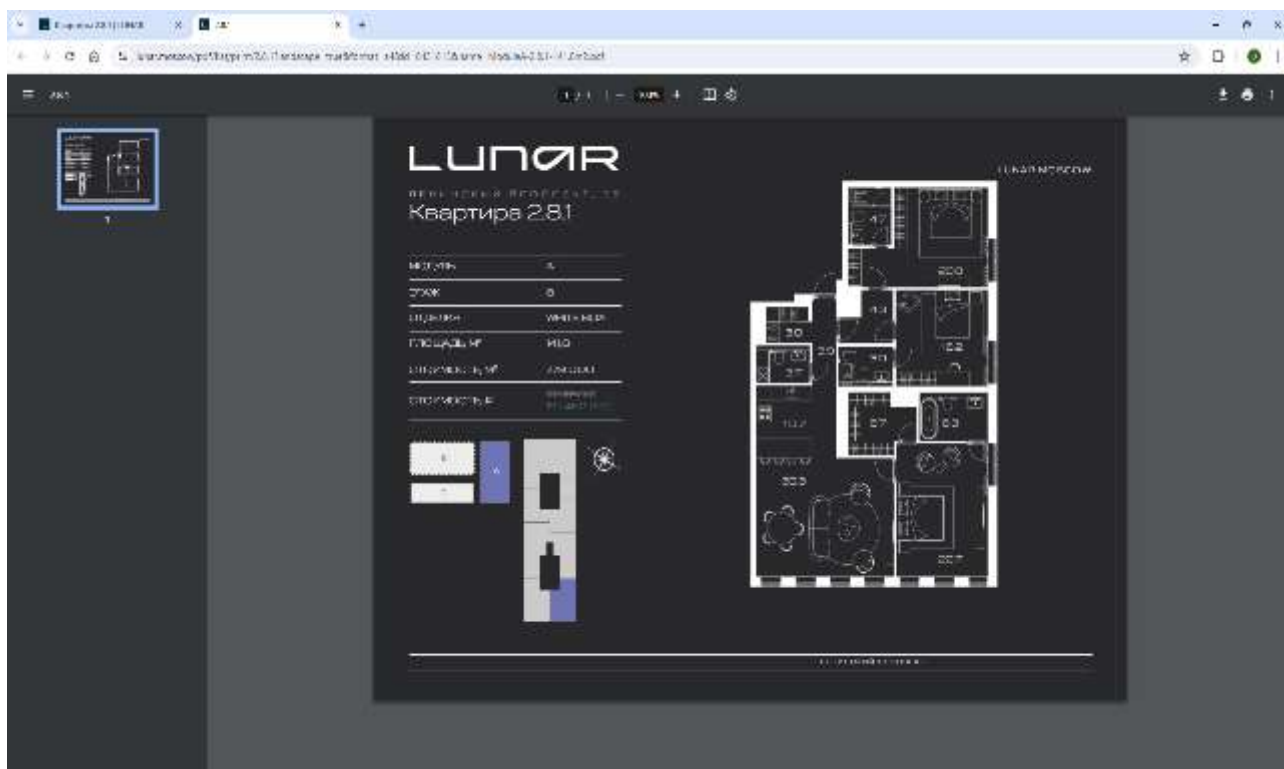




### Объект аналог №3



### Объект аналог №4



# 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 "Медажком", от 02.06.2023

Местонахождение земельного участка

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

Описание границ земельного участка (образующего 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	4543.4
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

Квадратный номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденного проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка для 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 порядковым номером. 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	4634.04
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	4530.38
20	4155.88	4531.68

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

Градостроительный план застройки

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 выданному документу.

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне, для которой установлен градостроительный

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

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

3.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять, десять и выше;
- благоустройство и озеленение придомовых территорий;
- благоустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;

размещение подземных гаражей и автодомов; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-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, 3.5, 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 имеющих права собственности на земельный участок, 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 линий и сооружений, обеспечивающих подачу 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, стояков, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и парковочной техники, сооружений, необходимых для сбора и утилизации (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. Правила землепользования и застройки города Москвы.

основательные виды разрешенного использования земельного участка:

Устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 3.3 общей части. Правила 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 площади			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, расположенных 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 установлены	не установлены	не установлены	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 полезная площадь объектов (апартаменты, офисы, торговля) - 35 330,2 кв.м, в том числе: - апартаменты - по существующему положению; - офисы, торговля - 13 454,2 кв.м. Для подзоны ориентировочной площадью 0,8543 га суммарная полезная площадь объектов - 30 541,2 кв.м, в том числе: - жилая - 24 856 кв.м; - нежилая - 5 685,2 кв.м

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

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный	Решения суда, 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, строений, сооружений	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, строений, сооружений	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 в отношении особо охраняемых природных территорий, 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	Решения Правительства об особо охраняемой природной территории	Решения утвержденных документов по планировке территории	Зона охраны особо охраняемой природной территории (защита)								
			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 установлении 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 исследование (измерения) атмосферного воздуха, уровней физического и (или) биологического воздействия на атмосферный воздух за контуром объекта и представить в Федеральную службу по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (ее территориальные органы) заявление об установлении (или изменении) санитарно-защитной зоны.

3. Информации о расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства в объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

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

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

77:06:00901002:11167; Площадь: 27370,6 кв.м; Количество этажей: 21; Количество подземных

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

железобетон;

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

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

Информация отсутствует

4. Информации о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры 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 объектами коммунальной инфраструктуры		Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры	
Наименование земельного участка	Расчетный показатель	Наименование земельного участка	Расчетный показатель
1	2	3	4
-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности			
Наименование земельного участка	Расчетный показатель	Наименование земельного участка	Расчетный показатель
1	2	3	4
-	-	-	-

5. Информации 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	Y	
1	2	3	4	4	
-	-	-	-	-	-

**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	Y	
1	2	3	4	4	
-	-	-	-	-	-

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

Не установлен(ы)

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

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

Подключение к сетям газораспределения

Информация о возможной максимальной нагрузке подключения: 4,2

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: источник подоснабжения для объекта является газопровод  $\phi=300$ 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  $\phi=300$ 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 по состоянию: 1.1. Паспортные Промышленные Места от 28 июля 2017 г. № 196-ПП "О подготовке и выдаче градостроительных планов земельных участков в городе Москве".

## 1. ЧЕРТЕЖИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



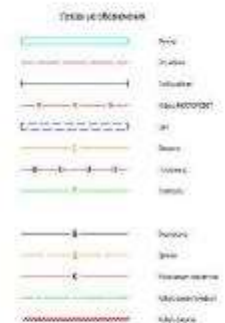
## Условные обозначения



Чертежи градостроительного плана земельного участка разработаны в масштабе 1:2000, на топографической основе, выполненной ГБУ «Мосгортрест» в 2023 г.  
Площадь земельного участка: 18484,5 кв.м (1,84815 га).

КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ГОРОДСКОГО УПРАВЛЕНИЯ ГОРМОСРЕДСТВА Служба ОБЩЕСТВЕННЫХ СООБЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ Москва, Ленинский проспект Сл. 10/100 125080 г. Москва	Чертежи градостроительного плана земельного участка разработаны в ГБУ «Мосгортрест» 08.06.2023 0100 «Мосгортрест» 00-77-453-1-99-2023-3165
--	--

## 1. ЧЕРТЕЖИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Чертежи градостроительного плана земельного участка разработаны в масштабе 1:2000, на топографической основе, выполненной ГБУ «Мосгортрест» в 2023 г.  
Канализационные сети внесены по состоянию на 2023 г.

Должность	Фамилия	Чертежи с отображением размещаемых в границах земельного участка коммуникационных сетей разработаны и внесены в план 16.06.2023 г. © ГБУ «Мосгортрест» ГПЗУ № РФ-77-453-1-99-2023-3165
Подпись	Халин М.С.	





Ступля - 12,4 кв.м  
Кухня-ниша - 6,1 кв.м

1.3. в связи с изменением назначения Помещения вложить в 3.1 Договора и следующей редакции:  
 «3.1.1. 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 проиндексированная стоимость фактической площади Помещения, которая будет установлена по результатам обмеров Помещения лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации или кадастрового учета, на цену 1 кв.м. площади Помещения, НДС не облагается.  
 Цена 1 кв.м. Помещения составляет 569 958,74 (Пятьсот шестьдесят девять тысяч двести пятьдесят восемь рублей 74 копейки) и не подлежит изменению в одностороннем порядке.»

1.4. в связи с изменением проектной площади Помещения вложить абз. 1 в. 3.2 Договора в следующей редакции:  
 «3.2. Цена Договора на момент его подписания исходит из цены 1 кв.м. Помещения, указанной в п. 3.1. Договора, и Проектной площади Помещения, указанной в п. 1.2. Договора, составляет 28 212 957,63 (Двадцать восемь миллионов двести двадцать тысяч девятьсот пятьдесят семь рублей 63 копейки). Далее по тексту.»

1.5. вложить в 4) в. 3.3 Договора в следующей редакции:  
 «4) Деловые суммы: 28 212 957,63 (Двадцать восемь миллионов двести двадцать тысяч девятьсот пятьдесят семь рублей 63 копейки).».

1.5.1. дополнить Договор п. 3.3.1.1 в следующей редакции:  
 «3.3.1.1. Остаточная часть Цены Договора Участник оплачивает путем внесения денежных средств на счет застройщика, открытый в соответствии с п. 3.3. Договора, в следующей сумме: в размере 732 565,77 (Семьсот двадцать две тысячи пятьсот шестьдесят пять рублей 77 копеек) вносимой Участником до «28» октября 2023 г. включительно (но не ранее даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения к Договору) (сложить в связи с изменением назначения Помещения).  
 Участник вправе добровольно 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. вложить в 3.4 Договора в следующей редакции:  
 «3.4. Цена Договора, указанная в п. 3.2. Договора, изменяется в случае, если фактическая площадь Помещения, установленная (определенная) после окончания строительства Здания лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Помещения, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м.  
 В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:  
 P<sub>д</sub> = P<sub>п</sub> x S, где  
 P<sub>д</sub> - Цена Договора,  
 P<sub>п</sub> - цена единицы фактической площади Помещения, которая составляет 569 958,74 (Пятьсот шестьдесят девять тысяч двести пятьдесят восемь рублей 74 копейки), и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;  
 S - фактическая площадь Помещения.  
 В случае отклонения фактической площади Помещения от Проектной площади Помещения (или в большем, или в меньшую сторону) не более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. включительно, Стороны обязались на возмездии Цена Договора не подлежит.».

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

г. Москва  
 а. 15. № 15/2022/2022 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ», ИНН 7725127542, ОГРН 1037739026709, в лице Михаила Сергеевича Виноградова, действующего на основании доверенности, удостоверенной 29 января 2023 года Доверенностью Е.А., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре № 77/159-0/77-2023-3-138, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и  
 Общество с ограниченной ответственностью «Тянькофф Капитал» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Тянькофф Сэвис Ць», ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138, в лице Михаила Сергеевича Александровича, действующего на основании доверенности от 21.09.2022, удостоверенной Хантураном Георгием Сидельниковым, арестованной именной облигацией нотариуса города Москвы Юлией Владимировной Нриной Александровной, зарегистрированной в реестре за № 77/720-0/77-2022-4-399, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

имеющее выданные «Сторонами, заключившим настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение)» 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. вложить в 1.1. Договора в следующей редакции:  
 «1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) объект недвижимости – Многофункциональный жилой комплекс с офисами, торговыми помещениями и подземной парковочной. Офисы. 2» (далее – Здание) на земельном участке с кадастровым номером 77/06/003/002/147, расположенном по адресу: Местоположения установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовой арки ориентир: г. Москва, проезд Ленинский, д. 38 (далее – Земельный участок), принадлежащий 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. Основными характеристиками Здания приведены в Приложении №1 к Договору.».

1.2. вложить в 1.2 Договора в следующей редакции:  
 «1.2. Настоящим Стороны соглашаются, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является находящееся в Здании жилое помещение (квартира), далее – Помещение, имеющее следующие основные характеристики:

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

- Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ 2134-А/5-А529 от «24» января 2022 г.
- к Дополнительному соглашению № 1 от «20» января 2022 г.  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ 2134-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 (проектно-монтажными). Окончательно 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 парапетов объекта – с монолитными железобетонными каркасом и стелами из мелкоштучных каменных материалов (кофрэн, керамические камни, блоки и др.)**	
Материал перекрытий - монолитные железобетонные	
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	5 баллов***

\* «Исходными данными для проектирования являются сведения об объекте, полученные застройщиком в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими на дату заключения Договора».

\*\* Информация о материалах и конструкциях, указанных в таблице, является проектной и может отличаться от фактически использованных материалов и конструкций в процессе строительства. Информация о материалах и конструкциях, указанных в таблице, является проектной и может отличаться от фактически использованных материалов и конструкций в процессе строительства.

\*\*\* Информация о сейсмостойкости является проектной и может отличаться от фактически достигнутой сейсмостойкости.

**Застраивщик:**  
Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»  
Представитель по доверенности  
А.В. Межибоцкий

**Подпись Сторон:**  
Участник:  
Общество с ограниченной ответственностью ООО «Тинькофф Капитал ДУ. ЗИИФ»  
Представитель по доверенности  
Максильев С.А.



1.8. Стороны пришли в соглашение изложить Приложение № 2 к Договору «План Помещения и Статус строительной готовности» в редакции Приложения № 2 и последующему Соглашению.

2. Участник подписанием настоящего Соглашения подтверждает, что согласен с исполнением проектной документации объекта строительства, указанной в Соглашении, и она не является для него существенными изменениями проектной документации или нарушением качества объекта долевого строительства и не является основанием для расторжения Договора или представления требований об уменьшении Цены Договора или об урегулировании 'исключительной' 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 подлинник государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

**5. Реквизиты и подписи сторон**

**Застраивщик:**  
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 ЦАО Банк «ФК Открытие»  
БИК 044525985  
Корреспондентский счет № 30101810200000000700  
Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13  
Электронный адрес: [zastroyer@medjicom.ru](mailto:zastroyer@medjicom.ru)

**Участник:**  
ООО «Тинькофф Капитал» ДУ. ЗИИФ  
ИНН 7743304530,  
КПП 774301001  
Место нахождения/почтовый адрес для получения корреспонденции: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19 пом. 1901Х  
р/с 407018107000000001817 в АО «Райффайенбанк»  
БИК 044525700  
к/с 30101810200000000700  
Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13  
Электронный адрес: [zastroyer@tincoff.ru](mailto:zastroyer@tincoff.ru)

**Представитель по доверенности**  
Максильев С.А.

**Представитель по доверенности**  
Михайловский А.В.

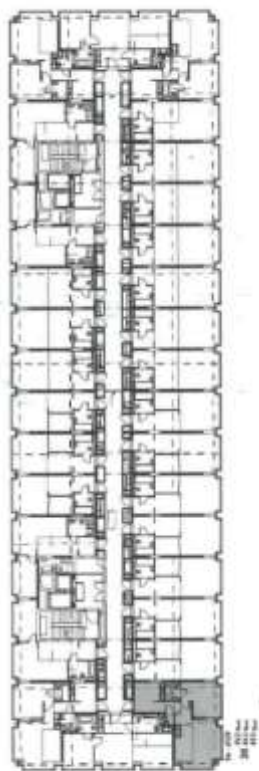




Приложение № 2  
 к Дополнительному соглашению № 1 от «25.06.2022 г.»  
 к Договору участия в долевом строительстве  
 № 138-А/5-А/529 от «26» января 2022 г.

«Приложение № 2  
 к Договору участия в долевом строительстве  
 № 138-А/5-А/529 от «26» января 2022 г.

План Помещения



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

#### Степень строительной готовности Помещения

В Помещение осуществляется:

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

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

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

Дополнительное соглашение №1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ДЗ8-А/11-15-В/1.14/В/1.125/В/1.125/В/1.134/В/1.135/В/1.145/В/1.154/В/2.143  
от «26» сентября 2023 г.

г. Москва *«15» сентября 2023 г.*

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

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

взаимные вконец «Стороны», и по отдельности «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору участия в долевом строительстве № ДЗ8-А/11-15-В/1.14/В/1.125/В/1.125/В/1.134/В/1.135/В/1.145/В/1.154/В/2.143 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 силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) объект недвижимости – «Многофункциональный жилой комплекс с офисными, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2» (далее – Здание) на земельном участке с кадастровым номером 77/06/000/1002/147, расположенном по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Подготовить адрес ориентира: г. Москва, пр-кт Ленинский, вл. 38 (далее – Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве аренды, и после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, и Участник обязуется оплатить обусловленную Договором цену, после чего принять объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию. Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.»

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 по Договору	Класс	Назначение (сфера)	Этаж, на котором расположено Помещение	Используемое Помещение	Общая площадь помещений (без учета помещений иных частей Помещения)	Количество комнат	Безопасность помещений использования	Площадь полов Помещения
В/1.14	В	Жилые помещения (квартиры)	11	Жилые помещения (квартиры)	111,4 кв.м	3	В	Двушка – 4,9 кв.м Кухонька – 15,4 кв.м Гостиная – 29,5 кв.м Спальня – 17,7 кв.м Спальня – 15,9 кв.м Ванная – 4,1 кв.м Возмож. – 8,2 кв.м Самуар – 2,4 кв.м Гридеробная – 6,0 кв.м Гридеробная – 4,0 кв.м Гридеробная – 3,1 кв.м

Пронумеровано, прошито и скреплено печатью на *«15» сентября* лист *02*



МФУ г. Москвы, отделений «ПРОЕКТОН»  
СООБ. г. Москва, пр-кт Ленинский, вл. 11, стр. 1  
Создан департамент «Объект долевого строительства»  
Ф.И.О. *Королевский Александр Александрович*  
Дата: *15.09.2023*

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

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

«3.2. Цена Договора на момент его подписания исходит из цен 1 кв.м. Помещений, указанных в п. 3.1. Договора, и Проектной площади Помещений, указанных в п. 1.2. Договора, составляет 718 798 400,00 (Семьсот восемнадцать миллионов семьсот девяносто восемь тысяч четыреста рублей (00 копеек)), НДС не облагается, при этом:

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

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

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

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

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

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

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

5. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ» ОГРН 1037736026709 ИНН 7725127342, КПП 773601001 Адрес: 119119, город, Москва, Ленинский проспект, дом 42, этаж 2, часть помещения 13, Подготовкой адрес: 119119, город Москва, Ленинский проспект, дом 42, этаж 2, часть помещения 13. Банковские реквизиты: р/с 40702810201700000437 в ПАО Банк «ФК Открытие» БИК 044525985 Корреспондентский с/чт 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО

Представитель по доверенности

Иванов Иван Иванович /Меджиком А.В./

Представитель по доверенности

Михайлов С.А. /Михайлов С.А./

Участник:

ООО «Тилькофф Клипаль» Д.У. ЗИНФ недвижимости «Тилькофф Стейт П» ОГРН 1197746310138, ИНН 7743304530, КПП 774301001 Место нахождения/почтовый адрес для получения корреспонденции: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018 р/с 407018107000000001817 в АО «Райффайзенбанк» БИК 044525700 к/с 30101810200000000700 Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13 Электронный адрес: [s.mishalov@tilkoff.ru](mailto:s.mishalov@tilkoff.ru), [info@tilkoff.ru](mailto:info@tilkoff.ru)

Цена Помещения № 7 составляет 69 799 000,00 (Шестьдесят девять миллионов семьсот девяносто девять тысяч рублей 00 копеек). Цена Помещения № 8 составляет 87 913 500,00 (Восемьдесят семь миллионов девятьсот тридцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек). Цена Помещения № 9 составляет 34 131 600,00 (Тридцать четыре миллиона сто тридцать одна тысяча шестьсот рублей 00 копеек). Цена Помещения № 10 составляет 71 184 600,00 (Семьдесят один миллион сто восемьдесят четыре тысячи шестьсот рублей 00 копеек).

В случае если фактические затраты Застройщика на строительство Помещений составят сумму меньше указанной в настоящем пункте Договора, образованная разница учитывается как возмещаемые Застройщиком. Сумма перерасчитывается на строительство помещений с учетом участия не возмещается и остается в распоряжении Застройщика, из что Участник настоящим дает свое согласие. Возмещаемые Застройщиком могут быть использованы Застройщиком по своему усмотрению.

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

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

«4) Депозитными сумм: 718 798 400,00 (Семьсот восемнадцать миллионов семьсот девяносто восемь тысяч четыреста рублей 00 копеек). 5) Срок переопределения Депозитом суммы депонирования: - депозитные средства в размере 717 361 990,00 (Семьсот семнадцать миллионов триста шестьдесят один тысяча девятьсот девяносто девять рублей 00 копеек) несет Участником в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора; - депозитные средства в размере 1 436 410,00 (Один миллион четыреста тридцать шесть тысяч четыреста десять рублей 00 копеек) несет Участником до «20» декабря 2023 г. включительно (но не ранее даты государственной регистрации настоящего Соглашения с Договором) (доплата в связи с изменением проектной площади Помещения); Участник вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора. Согласно п. 2 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ Участник в любом случае обязан уплатить Цену Договора до ввода Здания в эксплуатацию.»

1.5. Сторонам пришла в соответствии изложить, Приложение № 1 к Договору «Основные характеристики Здания» в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

1.6. Стороны пришли к соглашению включить Приложение № 2 к Договору «План Помещения и Страница 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 основанием для расторжения Договора или предъявления требований об уменьшении Цены Договора или об устранении недостатков/ возмещении расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства.

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

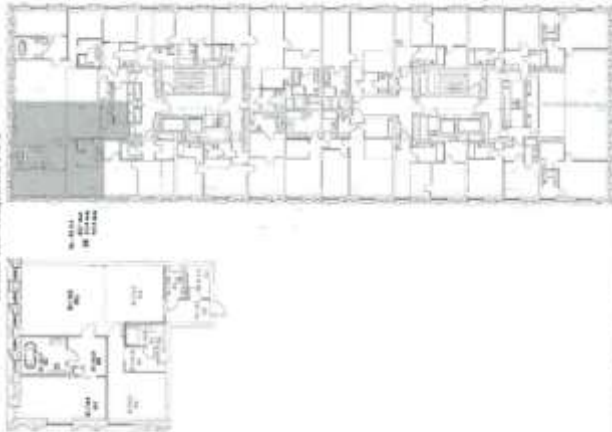
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составленного в 2 (двух) экземплярах, в которых: одному экземпляру, использованному в Соглашении, и один из которых принадлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Приложение № 2  
к Дополнительному соглашению № 1 от «15» декабря 2023 г.  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ДЗ38-А/11-15-В/1.114/В/1.115/В/1.124/В/1.134/В/1.135/В/1.144/В/1.145/В/1.154/В/2.143  
от «26» сентября 2023 г.

«Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ДЗ38-А/11-15-В/1.114/В/1.115/В/1.124/В/1.134/В/1.135/В/1.144/В/1.145/В/1.154/В/2.143  
от «26» сентября 2023 г.

Планы Помещения

План Помещения № 1



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

**Степень строительной готовности Помещения № 1**

- В Помещение осуществляется:
- возведение внутренних перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузла в зоне будущего размещения встраиваемой для унитаза и/или коллекторного шкафа);
  - оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузла);
  - инвентарные перегородки стен (кроме санузла);
  - перегородки стен, балконов лоджий;
  - устройство стяжки пола (кроме санузла);
  - прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
  - прокладка труб канализации;

Приложение № 1  
к Дополнительному соглашению № 1 от «15» декабря 2023 г.  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ДЗ38-А/11-15-В/1.114/В/1.115/В/1.124/В/1.134/В/1.135/В/1.144/В/1.145/В/1.154/В/2.143  
от «26» сентября 2023 г.

«Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ДЗ38-А/11-15-В/1.114/В/1.115/В/1.124/В/1.134/В/1.135/В/1.144/В/1.145/В/1.154/В/2.143  
от «26» сентября 2023 г.

**Основные характеристики Здания**

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проекционными (ориентировочными). Основные 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 каркаса объекта – с монолитными железобетонными каркасом и стенами из мелкоштучных керамических материалов (кирпич, керамические клин, блоки и др.)**	
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	5 баллов**

\* Многоквартирный жилой комплекс с офисом, торговыми помещениями и подземной парковкой. Страница 2.4  
\*\* Информация указана в соответствии с проектной декларацией (объекты подлежат обязательной сертификации в области долевого строительства (пункт 9 статьи 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости») и сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (форма, утвержденная приказом Минюста РФ от 11.05.2018 № 154/ПЗ-1/2018/02/143)  
\*\*\* Информация указана в соответствии с проектной декларацией и проектной документацией застройщика.

**Подписи Сторон:**

**Застройщик:**  
Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»  
Представитель по доверенности  
Досекинский А.В./  
(подпись)

**Участник:**  
ООО «Тильсофф Капитал Д.У. ЭПИФ  
Исполнитель «Тильсофф Стейс П»  
Представитель по доверенности  
Маталов С.А./  
(подпись)



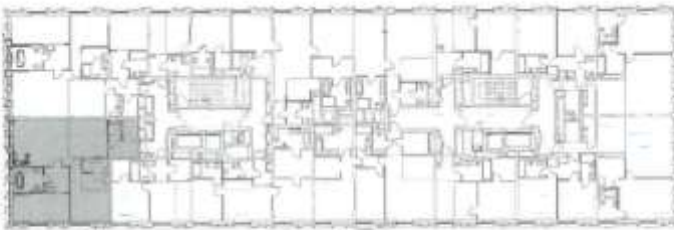
- шпательные поверхности стен (кроме саузоло);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме саузоло);
- прокладка труб горючего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздухоподогрева в системе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

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолка, полов ковром, ламинатом и влагостойкого ламината.

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

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

План Помещения № 3



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

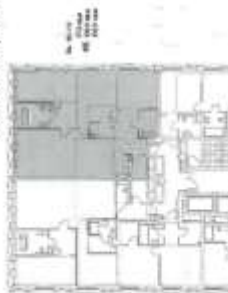
**Стены, строительной готовности Помещения № 3**  
В Помещении осуществляется:

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

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолка, полов ковром, ламинатом и влагостойкого ламината.

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

План Помещения № 2



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

**Стены, строительной готовности Помещения № 2**

В Помещении осуществляется:

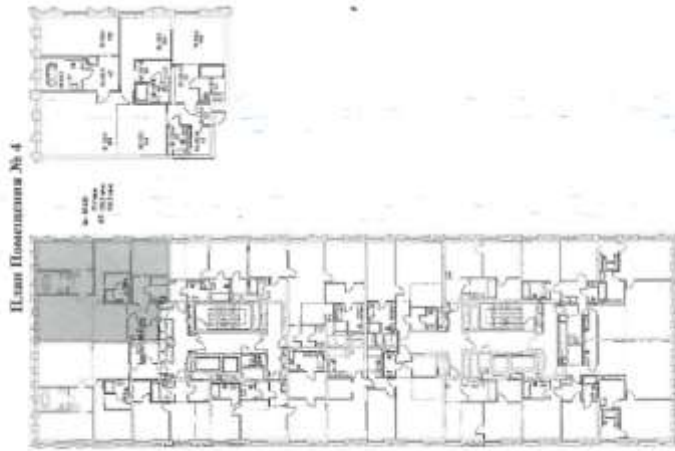
- возведение внутренних перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузолов в зоне будущего размещения лестницы для унитаза и/или водостороннего шкафа);
- опутывание поверхностей стен (кроме саузолов).

- возведение интравитальных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов в зоне будущего размещения клапанов для унитаза и/или колющего шифра);

- опутывание поверхностей стен (кроме саузлов);
- шпательные перегородки стен (кроме саузлов);
- грунтование стен, базовая штукатурка;
- устройство стяжки пола (кроме саузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка спонной кабельной разводки;
- вывод точек подключения к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконных приборов;
- установка коленной металлической двери высотой потолка 2,40 м.

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

В случае нацита на Плате Помещения обозначений walls, 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/вставке указанных объектов.



План Помещения № 4

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

10

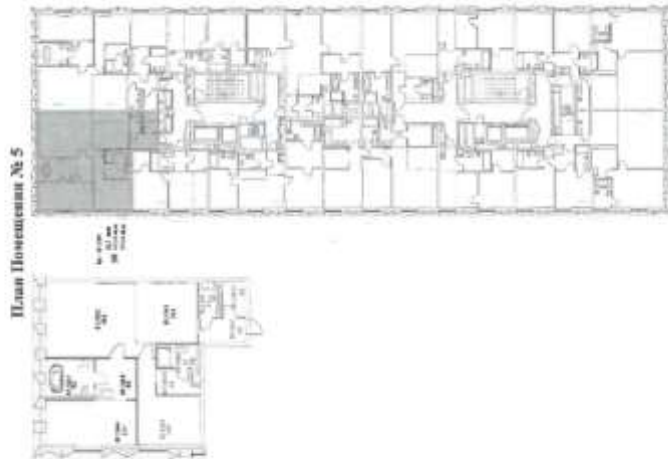
#### Стены строительной готовности Помещения № 4

В Помещении осуществляется:

- возведение интравитальных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов в зоне будущего размещения клапанов для унитаза и/или колющего шифра);
- опутывание поверхностей стен (кроме саузлов);
- шпательные перегородки стен (кроме саузлов);
- грунтование стен, базовая штукатурка;
- устройство стяжки пола (кроме саузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка спонной кабельной разводки;
- вывод точек подключения к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконных приборов;
- установка коленной металлической двери высотой потолка 2,40 м.

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

В случае нацита на Плате Помещения обозначений walls, 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/вставке указанных объектов.



План Помещения № 5

11

План Помещения определен на основании проектной документации.

#### Степень строительной готовности Помещения № 6

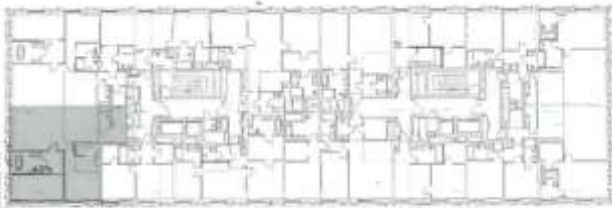
В Помещении осуществляется:

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

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

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

#### План Помещения № 7



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

13

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

#### Степень строительной готовности Помещения № 5

В Помещении осуществляется:

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

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

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

#### План Помещения № 6



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

12

План Помещения определен на основании проектной документации.

#### Степень строительной готовности Помещения № 7

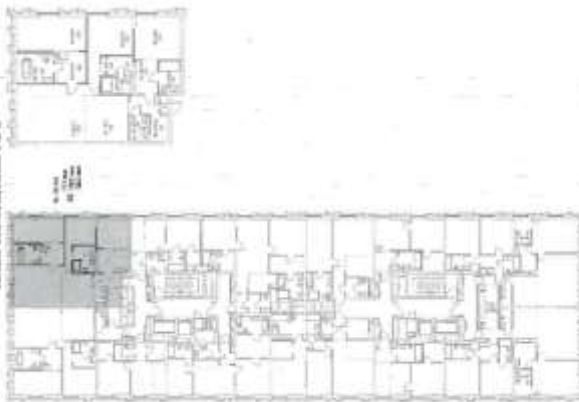
В Помещении осуществляется:

- возведение интрузионных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в южной части помещения) и установка двери коллекторного шкафа;
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- антивибрационные поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая штукатурка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка сетевой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов в системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отепления с установленной оконечной прибором;
- установка коллиной металлической двери высотой потолка 2400 мм.

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

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

План Помещения № 8



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

14

#### Степень строительной готовности Помещения № 8

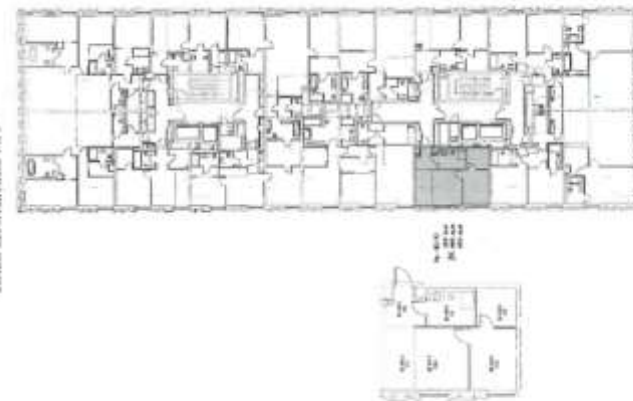
В Помещении осуществляется:

- возведение интрузионных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в южной части помещения) и установка двери коллекторного шкафа;
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- антивибрационные поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая штукатурка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка сетевой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов в системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отепления с установленной оконечной прибором;
- установка коллиной металлической двери высотой потолка 2400 мм.

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

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

План Помещения № 9



15

План Помещения определен на основании проектной документации.

**Степень строительной готовности Помещения № 10**

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

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

В случае наличия по Плану Помещения обозначений вала, унитаза, умывальника, раковины, душевых леек, посудомоечной и стиральной машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут означать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

**Подпись Сторон:**

**Застройщик:** ООО «Тинькофф Кредитное ДУ, ЗИНОФ «МЕДЖИКОМ»

**Участник:** ООО «Тинькофф Кредитное ДУ, ЗИНОФ «МЕДЖИКОМ»

**Представитель во доверенности:**  **Мещиболская А.В.**

**Представитель по доверенности:**  **Михайлов С.А.**



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

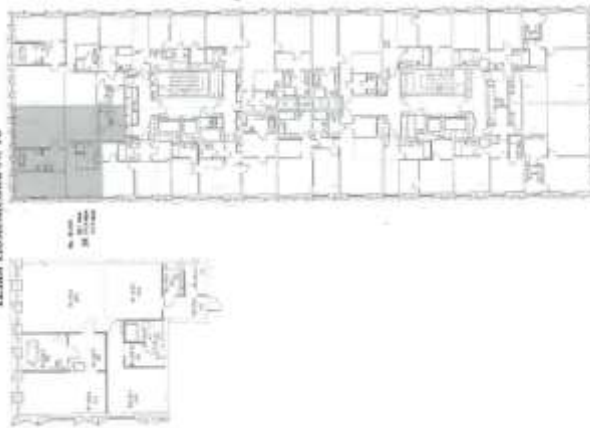
**Степень строительной готовности Помещения № 9**

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

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

В случае наличия по Плану Помещения обозначений вала, унитаза, умывальника, раковины, душевых леек, посудомоечной и стиральной машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут означать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

**План Помещения № 10**



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

План Помещения определен на основании проектной документации.

**Степень строительной готовности Помещения № 10**

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

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

В случае наличия по Плану Помещения обозначений вала, унитаза, умывальника, раковины, душевых леек, посудомоечной и стиральной машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут означать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

**Подпись Сторон:**

**Застройщик:** ООО «Тинькофф Кредитное ДУ, ЗИНОФ «МЕДЖИКОМ»

**Участник:** ООО «Тинькофф Кредитное ДУ, ЗИНОФ «МЕДЖИКОМ»

**Представитель во доверенности:**  **Мещиболская А.В.**

**Представитель по доверенности:**  **Михайлов С.А.**





## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 77-002189 от 03.05.2024

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 сверочного размещения: 11.02.2021

1.4 Номер телефона, адрес электронной почты (при наличии) и адрес информационного сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	1.4.1 Номер телефона: +7 (495) 662-94-80
	1.4.2 Адрес электронной почты: info@hutton.ru
	1.4.3 Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: https://hutton.ru/
1.5 Опись, использованная функция официального сайта застройщика (при наличии)	1.5.1 Формат: Колл-сезон
	1.5.2 Адрес: Аджиквар
	1.5.3 Отчество (при наличии): Владиславович
	1.5.4 Иерархический директор
	1.5.5 Организация-разработчик: Организация-разработчик: фирма «Ирико Инвестментс» (при наличии);
	1.5.6 Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»
	1.5.7 Полное наименование юридического лица: Идентификационный номер налогоплательщика: ИНН: 7725127342
1.6 Об идентификации документов застройщика коммерческим обществом (при наличии)	1.6.1 Коммерческое общество: Hutton Development
1.7 О государственной регистрации застройщика	1.7.1 Идентификационный номер налогоплательщика: 7725127342
	1.7.2 Основной государственный регистрационный номер: 1037739026709
	1.7.3 Дата регистрации: 08.01.2003

1) О фирменном наименовании (полномочителе) застройщика, месте нахождения застройщика, месте работы, номере телефона, адресе официального сайта, информации о фирме и контактной сети (при наличии), фамилии, имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции генерального директора организации застройщика, а также об индивидуальном застройщике коммерческой организации, если застройщик действует также как коммерческое общество в рамках, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства	1.1 Организация-разработчик: Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»
1.1.1 Организация-разработчик: Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»	1.1.2 Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «МЕДЖИКОМ»
	1.1.3 Юридическое наименование без указания организационно-правовой формы: «МЕДЖИКОМ»
1.2 Место нахождения застройщика - адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1 Идентификационный номер налогоплательщика: 7725127342
	1.2.2 Субъект Российской Федерации: Москва
	1.2.3 Район Субъекта Российской Федерации: Район Сударья
	1.2.4 Вид государственного учета: Единый государственный реестр юридических лиц
	1.2.5 Полное наименование налогоплательщика: Hutton Development
	1.2.6 Адрес: Элемент учета-документ: 1037739026709
	1.2.7 Полное наименование участника долевого строительства: «МЕДЖИКОМ»
	1.2.8 Тип учета (зарегистрирован): Единый государственный реестр юридических лиц
	1.2.9 Номер документа: 1037739026709
1.3 О режиме работы застройщика	1.3.1 Режим работы: с 09:00 по 19:00

3.4.0 Физических лиц, которые являются (через доверенных лиц или самостоятельно или совместно с другими лицами) владельцами доли в уставном капитале застройщика	3.4.1	Фамилия: Антонов	
	3.4.2	Имя: Александр	
	3.4.3	Отчество (при наличии): Олегович	
	3.4.4	Гражданство: Российская Федерация	
	3.4.5	Доля участия (участки), акций, контрольных пакетов акций застройщика, в уставном капитале застройщика: 50 %	
	3.4.6	Страновой номер идентификационного номера налогоплательщика в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 160-342-941-38	
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 771-58-2080858	
	3.4.8	Описание собственности (основной), в собственности с которыми участвует лицо является застройщиком: Идентификационный номер участника застройщика (ОО «Матрешка»)	
3.4.2) Юридических лиц, которые являются (через доверенных лиц или совместно с другими лицами) владельцами доли в уставном капитале застройщика	3.4.1	Фамилия: Давыдов	
	3.4.2	Имя: Илья	
	3.4.3	Отчество (при наличии): Владимирович	
	3.4.4	Гражданство: Российская Федерация	

3.5 Об учредителях (участниках) застройщика, которые являются пайщиками в системе оценки и управления этика корпоративной этики, с указанием фамилии и наименования (наименование юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника)) и процента в пае, которым обладает пайщик такой организацией (участником) и акциях организации (участником) лица, а также в физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в полном объеме владеют акциями (долями) застройщика или лиц, самостоятельно или совместно с другими лицами владеют распоряжаться акциями и долями застройщика по телефону или лично (лично), составляющих уведомительный капитал застройщика			
3.1.00 Учредители (участники) — юридические лица, зарегистрированные в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации	3.1.1	Юридическое наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: МАТРЕШКА	Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: МАТРЕШКА	
	3.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9719000452	
	3.1.4	Процент владения в уставном капитале управления: 100 %	
3.2.00 Учредители (участники) — физические лица, выполняющие функции владельцев Российской Федерации	3.2.1	Фирменное наименование организации:	
	3.2.2	Страна регистрации юридического лица:	
	3.2.3	Дата регистрации:	
	3.2.4	Регистрационный номер:	
	3.2.5	Наименование регистрирующего органа:	
	3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации:	
	3.2.7	Процент владения в уставном капитале управления:	
	3.2.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):	
3.3.00 Учредители (участники) — физические лица	3.3.1	Фамилия:	
	3.3.2	Имя:	
	3.3.3	Отчество (при наличии):	
	3.3.4	Гражданство:	
	3.3.5	Страна места жительства:	
	3.3.6	Процент владения в уставном капитале управления:	
	3.3.7	Страновой номер идентификационного номера налогоплательщика в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):	
	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):	



3.1.5	Справочный номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX	3.1.5	Догод учредителя (участника), акционера, контролируемых бенефициарных владельцев, в уставном капитале застройщика: 50 %
3.1.6	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов в одну группу лиц с застройщиком:	3.1.6	Справочный номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 161-564-434-61
3.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX	3.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 770471112710
3.1.2 (1) Юридические лица, входящие в состав группы лиц с застройщиком	3.1.2.1 Организационно-правовая форма: Акционерное общество	3.1.8	Описание собственности (если имеется), в соответствии с которыми участники бенефициарной группы владеют долями в уставном капитале участника застройщика (ООО "Матришка")
3.1.2 (2) Юридические лица, входящие в состав группы лиц с застройщиком	3.1.2.1 Имя: АМ. Давлаев	3.1.9	3.1.9 Физических лиц, входящих в состав группы лиц с застройщиком
3.1.2.1	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.1	Формата: XXXX
3.1.2.2	Имя: XXXX	3.1.1.2	Имя: XXXX
3.1.2.3	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
3.1.2.4	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.4	Родиваться: XXXX
3.1.2.5	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.5	Справочный номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
3.1.2.5	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.6	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2.5	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.2 (3) Юридические лица, входящие в состав группы лиц с застройщиком	3.1.2.1 Имя: XXXX	3.1.1.8	Имя: XXXX
3.1.2.1	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.9	Отчество (при наличии): XXXX
3.1.2.2	Имя: XXXX	3.1.1.10	Родиваться: XXXX

3.1.1.5	Справочный номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX	3.1.1.5	Справочный номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
3.1.1.6	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов в одну группу лиц с застройщиком:	3.1.1.6	Справочный номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.2 (1) Юридические лица, входящие в состав группы лиц с застройщиком	3.1.2.1 Организационно-правовая форма: Акционерное общество	3.1.1.8	Имя: XXXX
3.1.2 (2) Юридические лица, входящие в состав группы лиц с застройщиком	3.1.2.1 Имя: АМ. Давлаев	3.1.1.9	Отчество (при наличии): XXXX
3.1.2.1	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.10	Родиваться: XXXX
3.1.2.2	Имя: XXXX	3.1.1.11	Справочный номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
3.1.2.3	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.12	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2.4	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.13	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.2.5	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.14	Имя: XXXX
3.1.2.5	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.15	Отчество (при наличии): XXXX
3.1.2.5	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.16	Родиваться: XXXX
3.1.2.5	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.17	Справочный номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
3.1.2.5	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.18	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкурсов в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2.5	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.19	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.2.5	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.20	Имя: XXXX
3.1.2.5	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.21	Отчество (при наличии): XXXX
3.1.2.5	Основание с ограниченной ответственностью	3.1.1.22	Родиваться: XXXX



4.1.4	Вид планировочного пункта:	
4.1.5	Наименование: «Косовское» д.у.к.д.к.	
4.1.6	Элемент учётно-документар. сети:	
4.1.7	Наименование элемента учётно-документар. сети:	
4.1.8	Тип здания (оборудования):	
4.1.9	Идентифицирующее объект, группу объектов кадастрового строительства коммерческие обозначение (при наличии):	
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства:	
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства:	
<p>05 О «интернате застройщика в сфере управления, строительства, эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости в области инженерных сетей», проект строительства и о выданных застройщиком выданных в работу, которые являются в собственности владельца объекта строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах с ограниченной ответственностью), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства</p>		
5.1	О «членстве застройщика в сфере управления, строительства, эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости в области инженерных сетей», проект строительства и о выданных застройщиком выданных в работу, которые являются в собственности владельца объекта строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах с ограниченной ответственностью), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства	
5.1.1	Прошле или членом не являлся застройщик, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:	
5.1.2	Идентифицируемый номер выданных застройщиком свидетельства:	
5.1.3	Номер свидетельства о лицевом и работах, которые выполняли или выполняются объектом капитального строительства:	
5.1.4	Дата выдачи свидетельства о лицевом и работах, которые выполняются объектом капитального строительства:	
5.2	О «интернате застройщика в иных некоммерческих организациях»:	
5.2.1	Прошле или членом не являлся застройщик, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:	
5.2.2	Идентифицируемый номер выданных застройщиком свидетельства:	
5.2.3	Организационно-правовая форма в соответствии с организационно-правовой формой, членом которой является застройщик:	

Об О «принципах регулирования аренды и доли, размерах кредитной и ипотечной задолженности на основании отчётной даты»:		
6.1	О «финансовом результате текущего года, о размерах кредитной и ипотечной задолженности»:	
6.1.1	Последняя отчётная дата: 31.03.2024	
6.1.2	Размер чистой прибыли (убытка) за данный промежуток календарной бухгалтерской (финансовой) отчётности: 2 000,47 тыс. руб.	
6.1.3	Размер кредитной задолженности на данный промежуток и отчётной бухгалтерской (финансовой) отчётности: 354 129,07 тыс. руб.	
6.1.4	Размер договорной задолженности по другим промежуточным или годовым бухгалтерским (финансовым) отчётности: 2 490 551,27 тыс. руб.	
07 Декларация застройщика о соответствии 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 денег в целевые банковские счета застройщика»:		
7.1	О соответствии 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 денег в целевые банковские счета застройщика»:	
7.1.1	Сотрудствие размера уставного (эквивалент) капитала застройщика, требования, установленные 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 денег в целевые банковские счета застройщика»:	
7.1.2	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении ордера протест, признания в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственности (банкротстве), и отпущения юридического лица – застройщика:	
7.1.3	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о признании должника банкротом в качестве юридического лица – застройщика:	























14.1 (4) О планировании подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технической инфраструктуры	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>технологическое</b>	Вид сети инженерно-технического обеспечения: <b>технологическое</b>
	14.1.2		Организационно-правовая форма: <b>организация, заключившей технологическое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:</b>
	14.1.3		<b>Публичное акционерное общество</b> Шоное владение организации, заключившей технологическое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, осуществляющей деятельность в форме:
	14.1.4		<b>МОСК</b> Идентификационный номер государственной организации, заключившей технологическое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:
	14.1.5		Дата выдачи технологического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>20.10.2020</b>
	14.1.6		Помер выдачи технологического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Т-УП1-01-1603107-5</b>
	14.1.7		Срок действия технологического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Бессрочные технологические условия подключения</b>
	14.1.8		Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>766 677,78 руб.</b>
14.2 О подключении помещений к сетям связи	14.2.1		Вид сети связи: <b>Устройства сети связи</b>
	14.2.2		Организационно-правовая форма: <b>организация, заключившей технологическое условие, заключившей договор на подключение к сети связи:</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.2.3		Шоное владение организацией, заключившей технологическое условие, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: <b>ООО «СФОН»</b>
	14.2.4		Идентификационный номер государственной организации, заключившей технологическое условие, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>7714933598</b>
14.2 (2) О планировании подключения к сетям связи	14.2.1		Вид сети связи: <b>Описание в описании на «Пульт 01»</b>
	14.2.2		Организационно-правовая форма: <b>организация, заключившей технологическое условие, заключившей договор на подключение к сети связи:</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.2.3		Шоное владение организацией, заключившей технологическое условие, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: <b>Корпорация ИнформТелеСеть</b>

14.2 (3) О предоставлении информации к сетям связи	14.2.4	Идентификационный номер государственной организации, заключившей технологическое условие, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>7702584039</b>					
	14.2.1	Вид сети связи: <b>Прямое взаимодействие</b>					
	14.2.2	Организационно-правовая форма: <b>организация, заключившей технологическое условие, заключившей договор на подключение к сети связи:</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>					
	14.2.3	Полное наименование организации, выдающей технологическое условие, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: <b>Корпорация ИнформТелеСеть</b>					
	14.2.4	Идентификационный номер государственной организации, заключившей технологическое условие, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>7702584039</b>					
15 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений, а также об их характеристиках, отделении и планировке жилых и нежилых помещений	15.1 (1) О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений: <b>325</b>				
	15.1.2	Количество нежилых помещений: <b>581</b>					
	15.1.2.1	В том числе машиномест: <b>383</b>					
	15.1.2.2	В том числе иных помещений помещений: <b>198</b>					
15.2 О характеристиках жилых помещений	15.2.1						
Условный номер	Назначение	Этаж	Расположение	Общая площадь (кв. м)	Количество комнат	Общая площадь (кв. м)	Валовая площадь (кв. м)
В1.31	Квартира	3	Б	89,40	3	47,70	3,20
В1.32	Квартира	3	Б	87,60	3	48,40	3,20
В1.33	Квартира	3	Б	182,30	3	58,20	3,20
В1.35	Квартира	3	Б	111,50	3	63,10	3,20
В1.36	Квартира	3	Б	49,60	2	26,80	3,20
В2.21	Квартира	3	Б	50,70	2	26,80	3,20
В2.32	Квартира	3	Б	61,00	3	55,50	3,20
В2.33	Квартира	3	Б	80,80	3	55,50	3,20
В2.35	Квартира	3	Б	100,60	3	57,40	3,20
В2.36	Квартира	3	Б	110,70	3	62,80	3,20

В1.76	Квартира	7	В	48,60	2	26,10	3,20		
В2.71	Квартира	7	В	142,10	4	93,50	3,20		
В2.72	Квартира	7	В	142,40	4	93,40	3,20		
В2.73	Квартира	7	В	49,90	2	24,70	3,20		
В2.74	Квартира	7	В	110,50	3	62,80	3,20		
В2.75	Квартира	7	В	74,50	2	45,60	3,20		
В2.76	Квартира	7	В	49,60	2	24,60	3,20		
В1.81	Квартира	8	В	106,60	3	66,90	3,20		
В1.82	Квартира	8	В	84,20	3	44,80	3,20		
В1.83	Квартира	8	В	50,50	2	26,70	3,20		
В1.84	Квартира	8	В	111,50	3	63,10	3,20		
В1.85	Квартира	8	В	136,30	4	77,30	3,20		
В1.86	Квартира	8	В	48,30	2	26,30	3,20		
В2.81	Квартира	8	В	141,80	4	93,50	3,20		
В2.82	Квартира	8	В	142,00	4	92,30	3,20		
В2.83	Квартира	8	В	49,90	2	24,90	3,20		
В2.84	Квартира	8	В	110,30	3	55,00	3,20		
В2.85	Квартира	8	В	74,20	2	37,50	3,20		
В2.86	Квартира	8	В	49,50	2	25,50	3,20		
В1.91	Квартира	9	В	106,20	3	63,40	3,20		
В1.92	Квартира	9	В	85,40	3	48,50	3,20		
В1.93	Квартира	9	В	50,50	2	27,00	3,20		
В1.94	Квартира	9	В	111,40	3	63,10	3,20		
В1.95	Квартира	9	В	135,90	5	77,30	3,20		
В1.96	Квартира	9	В	48,60	2	26,10	3,20		
В2.91	Квартира	9	В	142,10	4	93,50	3,20		
В2.92	Квартира	9	В	142,40	4	92,30	3,20		
В2.93	Квартира	9	В	49,90	2	24,70	3,20		
В2.94	Квартира	9	В	110,50	3	62,80	3,20		
В2.95	Квартира	9	В	74,50	2	45,60	3,20		
В2.96	Квартира	9	В	49,60	2	24,60	3,20		
В1.101	Квартира	10	В	106,60	3	66,90	3,20		
В1.102	Квартира	10	В	84,50	3	45,10	3,20		
В1.103	Квартира	10	В	50,50	2	26,70	3,20		
В1.104	Квартира	10	В	111,50	3	63,10	3,20		
В1.105	Квартира	10	В	136,30	4	77,30	3,20		
В1.106	Квартира	10	В	48,30	2	26,30	3,20		
В2.101	Квартира	10	В	141,80	4	93,50	3,20		
В2.102	Квартира	10	В	142,00	4	92,30	3,20		
В2.103	Квартира	10	В	49,90	2	24,90	3,20		
В2.104	Квартира	10	В	110,30	3	55,00	3,20		
В2.105	Квартира	10	В	74,20	2	37,60	3,20		
В2.106	Квартира	10	В	49,50	2	25,30	3,20		
В1.111	Квартира	11	В	106,20	3	63,40	3,20		
В1.112	Квартира	11	В	85,40	3	48,50	3,20		
В1.113	Квартира	11	В	50,50	2	27,00	3,20		
В2.37	Квартира	3	В			113,00	3	63,20	3,20
В2.38	Квартира	3	В			50,00	2	24,60	3,20
В1.41	Квартира	4	В			89,50	3	49,30	3,20
В1.42	Квартира	4	В			87,60	3	45,10	3,20
В1.43	Квартира	4	В			50,50	2	26,50	3,20
В1.44	Квартира	4	В			111,30	3	63,10	3,20
В1.45	Квартира	4	В			111,50	3	63,20	3,20
В1.46	Квартира	4	В			49,60	2	26,90	3,20
В2.41	Квартира	4	В			50,30	2	27,20	3,20
В2.42	Квартира	4	В			90,30	3	55,50	3,20
В2.43	Квартира	4	В			90,00	3	55,30	3,20
В2.45	Квартира	4	В			100,40	3	57,60	3,20
В2.46	Квартира	4	В			110,10	3	55,10	3,20
В2.47	Квартира	4	В			112,50	3	55,00	3,20
В1.51	Квартира	5	В			89,30	3	49,30	3,20
В1.52	Квартира	5	В			87,60	3	48,40	3,20
В1.53	Квартира	5	В			50,50	2	27,00	3,20
В1.54	Квартира	5	В			111,50	3	63,20	3,20
В1.55	Квартира	5	В			111,50	3	63,10	3,20
В1.56	Квартира	5	В			49,60	2	26,80	3,20
В2.51	Квартира	5	В			50,30	2	26,90	3,20
В2.52	Квартира	5	В			91,00	3	55,50	3,20
В2.53	Квартира	5	В			90,80	3	55,30	3,20
В2.55	Квартира	5	В			100,60	3	57,30	3,20
В2.56	Квартира	5	В			110,70	3	62,90	3,20
В2.57	Квартира	5	В			113,00	3	63,20	3,20
В2.58	Квартира	5	В			49,60	2	24,60	3,20
В1.61	Квартира	6	В			89,50	3	49,30	3,20
В1.62	Квартира	6	В			87,60	3	45,10	3,20
В1.63	Квартира	6	В			50,50	2	26,70	3,20
В1.64	Квартира	6	В			111,50	3	63,10	3,20
В1.65	Квартира	6	В			111,50	3	63,20	3,20
В1.66	Квартира	6	В			49,60	2	26,80	3,20
В2.61	Квартира	6	В			50,30	2	27,20	3,20
В2.62	Квартира	6	В			90,50	3	55,50	3,20
В2.63	Квартира	6	В			90,00	3	55,30	3,20
В2.65	Квартира	6	В			100,40	3	57,60	3,20
В2.66	Квартира	6	В			110,40	3	55,10	3,20
В2.67	Квартира	6	В			112,50	3	55,00	3,20
В2.68	Квартира	6	В			49,60	2	25,30	3,20
В1.71	Квартира	7	В			106,50	3	63,40	3,20
В1.72	Квартира	7	В			85,40	3	48,50	3,20
В1.73	Квартира	7	В			50,50	2	27,00	3,20
В1.74	Квартира	7	В			111,30	3	63,10	3,20
В1.75	Квартира	7	В			135,90	4	77,50	3,20





А415	Квартира-студия	4	А	33,50	1	20,10	3,05
А416	Квартира-студия	4	А	33,70	1	16,00	3,05
А417	Квартира-студия	4	А	33,70	1	16,00	3,05
А418	Квартира-студия	4	А	33,70	1	16,00	3,05
А419	Квартира-студия	4	А	33,70	1	16,00	3,05
А420	Квартира-студия	4	А	33,70	1	16,00	3,05
А421	Квартира-студия	4	А	33,70	1	16,00	3,05
А422	Квартира-студия	4	А	33,30	1	20,00	3,05
А423	Квартира-студия	4	А	33,40	1	20,10	3,05
А424	Квартира-студия	4	А	33,40	1	20,10	3,05
А425	Квартира-студия	4	А	33,30	1	20,00	3,05
А426	Квартира-студия	4	А	33,20	1	20,00	3,05
А427	Квартира-студия	4	А	33,30	1	20,00	3,05
А428	Квартира-студия	4	А	33,30	1	20,10	3,05
А429	Квартира	4	А	49,50	2	29,20	3,05
А430	Квартира	4	А	50,80	3	37,20	3,05
А501	Квартира	5	А	48,30	2	28,80	3,05
А502	Квартира	5	А	40,90	2	24,80	3,05
А503	Квартира	5	А	40,90	2	24,80	3,05
А504	Квартира-студия	5	А	31,40	1	18,10	3,05
А505	Квартира-студия	5	А	31,40	1	18,10	3,05
А506	Квартира-студия	5	А	31,40	1	18,10	3,05
А507	Квартира-студия	5	А	31,70	1	14,10	3,05
А508	Квартира-студия	5	А	31,70	1	14,10	3,05
А509	Квартира-студия	5	А	31,70	1	14,10	3,05
А510	Квартира	5	А	40,90	2	24,80	3,05
А511	Квартира	5	А	40,90	2	24,80	3,05
А512	Квартира	5	А	48,30	2	28,80	3,05
А513	Квартира	5	А	51,00	3	32,70	3,05

А514	Квартира	5	А	49,50	2	29,20	3,05
А515	Квартира-студия	5	А	33,50	1	20,10	3,05
А516	Квартира-студия	5	А	33,70	1	16,00	3,05
А517	Квартира-студия	5	А	33,70	1	16,00	3,05
А518	Квартира-студия	5	А	33,70	1	16,00	3,05
А519	Квартира-студия	5	А	33,70	1	16,00	3,05
А520	Квартира-студия	5	А	33,70	1	16,00	3,05
А521	Квартира-студия	5	А	33,70	1	16,00	3,05
А522	Квартира-студия	5	А	33,30	1	20,00	3,05
А523	Квартира-студия	5	А	33,40	1	20,10	3,05
А524	Квартира-студия	5	А	33,40	1	20,10	3,05
А525	Квартира-студия	5	А	33,20	1	20,00	3,05
А526	Квартира-студия	5	А	33,20	1	20,00	3,05
А527	Квартира-студия	5	А	33,20	1	20,00	3,05
А528	Квартира-студия	5	А	33,30	1	20,10	3,05
А529	Квартира	5	А	49,50	2	29,20	3,05
А530	Квартира	5	А	50,80	3	37,20	3,05
А601	Квартира	6	А	48,30	2	28,80	3,05
А602	Квартира	6	А	40,90	2	24,80	3,05
А603	Квартира	6	А	40,90	2	24,80	3,05
А604	Квартира-студия	6	А	31,40	1	18,10	3,05
А605	Квартира-студия	6	А	31,40	1	18,10	3,05
А606	Квартира-студия	6	А	31,40	1	18,10	3,05
А607	Квартира-студия	6	А	31,70	1	14,10	3,05
А608	Квартира-студия	6	А	31,70	1	14,10	3,05
А609	Квартира-студия	6	А	31,70	1	14,10	3,05
А610	Квартира	6	А	40,90	2	24,80	3,05
А611	Квартира	6	А	40,90	2	24,80	3,05
А612	Квартира	6	А	48,30	2	28,80	3,05

А613	Квартира	6	А	31,00	3	32,70	3,05
А614	Квартира	6	А	49,50	2	29,20	3,05
А615	Квартира-студия	6	А	33,50	1	20,10	3,05
А616	Квартира-студия	6	А	33,70	1	16,00	3,05
А617	Квартира-студия	6	А	33,70	1	16,00	3,05
А618	Квартира-студия	6	А	33,70	1	16,00	3,05
А619	Квартира-студия	6	А	33,70	1	16,00	3,05
А620	Квартира-студия	6	А	33,70	1	16,00	3,05
А621	Квартира-студия	6	А	33,70	1	16,00	3,05
А622	Квартира-студия	6	А	33,90	1	20,00	3,05
А623	Квартира-студия	6	А	33,40	1	20,10	3,05
А624	Квартира-студия	6	А	33,40	1	20,10	3,05
А625	Квартира-студия	6	А	33,90	1	20,00	3,05
А626	Квартира-студия	6	А	33,20	1	20,00	3,05
А627	Квартира-студия	6	А	33,20	1	20,00	3,05
А628	Квартира-студия	6	А	33,30	1	20,10	3,05
А629	Квартира	6	А	49,50	2	29,20	3,05
А630	Квартира	6	А	50,80	3	37,20	3,05
А701	Квартира	7	А	48,90	2	28,80	3,05
А702	Квартира	7	А	40,90	2	24,80	3,05
А703	Квартира	7	А	40,90	2	24,80	3,05
А704	Квартира-студия	7	А	31,40	1	18,10	3,05
А705	Квартира-студия	7	А	31,40	1	18,10	3,05
А706	Квартира-студия	7	А	31,40	1	18,10	3,05
А707	Квартира-студия	7	А	31,70	1	14,10	3,05
А708	Квартира-студия	7	А	31,70	1	14,10	3,05
А709	Квартира-студия	7	А	31,70	1	14,10	3,05
А710	Квартира-студия	7	А	40,90	2	24,80	3,05
А711	Квартира	7	А	40,90	2	24,80	3,05

А712	Квартира	7	А	48,30	2	28,80	3,05
А713	Квартира	7	А	51,00	3	32,70	3,05
А714	Квартира	7	А	49,50	2	29,20	3,05
А715	Квартира-студия	7	А	33,50	1	20,10	3,05
А716	Квартира-студия	7	А	33,70	1	16,00	3,05
А717	Квартира-студия	7	А	33,70	1	16,00	3,05
А718	Квартира-студия	7	А	33,70	1	16,00	3,05
А719	Квартира-студия	7	А	33,70	1	16,00	3,05
А720	Квартира-студия	7	А	33,70	1	16,00	3,05
А721	Квартира-студия	7	А	33,70	1	16,00	3,05
А722	Квартира-студия	7	А	33,30	1	20,00	3,05
А723	Квартира-студия	7	А	33,40	1	20,10	3,05
А724	Квартира-студия	7	А	33,40	1	20,10	3,05
А725	Квартира-студия	7	А	33,20	1	20,00	3,05
А726	Квартира-студия	7	А	33,30	1	20,00	3,05
А727	Квартира-студия	7	А	33,20	1	20,00	3,05
А728	Квартира-студия	7	А	33,30	1	20,10	3,05
А729	Квартира	7	А	49,50	2	29,20	3,05
А730	Квартира	7	А	50,80	3	37,20	3,05
А801	Квартира	8	А	48,30	2	28,80	3,05
А802	Квартира	8	А	40,90	2	24,80	3,05
А803	Квартира	8	А	40,90	2	24,80	3,05
А804	Квартира-студия	8	А	31,40	1	18,10	3,05
А805	Квартира-студия	8	А	31,40	1	18,10	3,05
А806	Квартира-студия	8	А	31,40	1	18,10	3,05
А807	Квартира-студия	8	А	31,70	1	14,10	3,05
А808	Квартира-студия	8	А	31,70	1	14,10	3,05
А809	Квартира-студия	8	А	31,70	1	14,10	3,05
А810	Квартира	8	А	40,90	2	24,80	3,05

А811	Квартира	8	А	40,00	2	24,80	3,05
А812	Квартира	8	А	48,30	2	28,80	3,05
А813	Квартира	8	А	51,00	3	31,70	3,05
А814	Квартира	8	А	49,50	2	29,20	3,05
А815	Квартира-студия	8	А	35,50	1	20,10	3,05
А816	Квартира-студия	8	А	33,70	1	16,00	3,05
А817	Квартира-студия	8	А	33,70	1	16,00	3,05
А818	Квартира-студия	8	А	35,70	1	16,00	3,05
А819	Квартира-студия	8	А	33,70	1	16,00	3,05
А830	Квартира-студия	8	А	33,70	1	16,00	3,05
А821	Квартира-студия	8	А	33,70	1	16,00	3,05
А822	Квартира-студия	8	А	33,30	1	20,00	3,05
А823	Квартира-студия	8	А	35,40	1	20,10	3,05
А824	Квартира-студия	8	А	33,40	1	20,10	3,05
А825	Квартира-студия	8	А	33,20	1	20,00	3,05
А826	Квартира-студия	8	А	33,20	1	20,00	3,05
А827	Квартира-студия	8	А	33,20	1	20,00	3,05
А828	Квартира-студия	8	А	33,30	1	20,10	3,05
А829	Квартира	8	А	49,50	2	29,20	3,05
А830	Квартира	8	А	50,80	3	37,20	3,05
15.3. О характеристиках жилых помещений							
15.3.1							
Условный номер	Назначение	Этаж	Историческое значение (или)	Исторический номер	Историческая ценность	Историческая ценность	Историческая ценность
С-211	Жилое помещение для размещения объектов культурного наследия	2	С	206,90	Объект	206,90	3,55
С-212	Жилое помещение для размещения объектов культурного наследия	2	С	91,80	Объект	91,80	3,55

С-213	Жилое помещение для размещения объектов культурного наследия	2	С	91,80	Объект	91,80	3,55
С-214	Жилое помещение для размещения объектов культурного наследия	2	С	91,80	Объект	91,80	3,55
С-215	Жилое помещение для размещения объектов культурного наследия	2	С	91,80	Объект	91,80	3,55
С-216	Жилое помещение для размещения объектов культурного наследия	2	С	206,90	Объект	206,90	3,55
С-217	Жилое помещение для размещения объектов культурного наследия	2	С	135,70	Объект	135,70	3,55
С-218	Жилое помещение для размещения объектов культурного наследия	2	С	254,40	Объект	254,40	3,55
С-219	Жилое помещение для размещения объектов культурного наследия	2	С	91,80	Объект	91,80	3,55
С-220	Жилое помещение для размещения объектов культурного наследия	2	С	91,80	Объект	91,80	3,55
С-221	Жилое помещение для размещения объектов культурного наследия	2	С	91,80	Объект	91,80	3,55
С-222	Жилое помещение для размещения объектов культурного наследия	2	С	91,80	Объект	91,80	3,55

С.223	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	91,80	Офис	91,80	3,55
С.224	Нежилое помещение для коммерческих целей	2	С	91,80	Офис	91,80	3,55
С.225	Нежилое помещение для коммерческих целей	2	С	254,40	Офис	254,40	3,55
С.226	Нежилое помещение для коммерческих целей	2	С	135,70	Офис	135,70	3,55
С.311	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	205,10	Офис	205,10	3,55
С.312	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	88,70	Офис	88,70	3,55
С.313	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	91,80	Офис	91,80	3,55
С.314	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	91,80	Офис	91,80	3,55
С.315	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	88,70	Офис	88,70	3,55
С.316	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	205,10	Офис	205,10	3,55

С.317	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	135,40	Офис	135,40	3,55
С.318	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	251,50	Офис	251,50	3,55
С.319	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	91,80	Офис	91,80	3,55
С.320	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	91,80	Офис	91,80	3,55
С.321	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	91,80	Офис	91,80	3,55
С.322	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	91,80	Офис	91,80	3,55
С.323	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	91,80	Офис	91,80	3,55
С.324	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	91,80	Офис	91,80	3,55
С.325	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	251,40	Офис	251,40	3,55
С.326	Нежилое помещение для коммерческих целей	3	С	135,40	Офис	135,40	3,55

C-411	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	203,10	0руб.	203,10	3,55
C-412	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	88,70	0руб.	88,70	3,55
C-413	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	91,80	0руб.	91,80	3,55
C-414	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	91,80	0руб.	91,80	3,55
C-415	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	88,70	0руб.	88,70	3,55
C-416	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	203,10	0руб.	203,10	3,55
C-417	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	135,40	0руб.	135,40	3,55
C-418	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	251,50	0руб.	251,50	3,55
C-419	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	91,80	0руб.	91,80	3,55
C-420	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	91,80	0руб.	91,80	3,55

C-421	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	91,80	0руб.	91,80	3,55
C-422	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	91,80	0руб.	91,80	3,55
C-423	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	91,80	0руб.	91,80	3,55
C-424	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	91,70	0руб.	91,70	3,55
C-425	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	251,50	0руб.	251,50	3,55
C-426	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	4	C	135,40	0руб.	135,40	3,55
C-514	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	5	C	91,80	0руб.	91,80	3,55
C-515	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	5	C	88,70	0руб.	88,70	3,55
C-516	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	5	C	203,10	0руб.	203,10	3,55
C-517	Нежилое помещение для коммерческих и иных нужд	5	C	135,40	0руб.	135,40	3,55

С-518	Пенсионное обеспечение для коммерческих и иных организаций	С	251,50	Офис	251,50	3,55
С-519	Налоговое имущество для коммерческих и иных организаций	С	91,80	Офис	91,80	3,55
С-520	Налоговое имущество для коммерческих и иных организаций	С	91,80	Офис	91,80	3,55
С-521	Налоговое имущество для коммерческих и иных организаций	С	91,80	Офис	91,80	3,55
С-523	Налоговое имущество для коммерческих и иных организаций	С	91,80	Офис	91,80	3,55
С-525	Налоговое имущество для коммерческих и иных организаций	С	473,40	Офис	473,40	3,55
С-526	Налоговое имущество для коммерческих и иных организаций	С	500,60	Офис	500,60	3,55
С-606	Пенсионное имущество для добровольного страхования	С	666,00	Офис	666,00	3,50
С-607	Налоговое имущество для коммерческих и иных организаций	С	666,60	Офис	666,60	3,50
И2-23	Кладовая	-	6,30	Кладовая	6,30	6,40
И2-24	Кладовая	-	6,40	Кладовая	6,40	6,40
И2-25	Кладовая	-	6,40	Кладовая	6,40	6,40
И2-26	Кладовая	-	6,40	Кладовая	6,40	6,40

И2-27	Кладовая	-	6,40	Кладовая	6,40	6,40
И2-28	Кладовая	-	6,40	Кладовая	6,40	6,40
И2-29	Кладовая	-	6,40	Кладовая	6,40	6,40
И2-30	Кладовая	-	6,40	Кладовая	6,40	6,40
И2-31	Кладовая	-	6,30	Кладовая	6,30	6,40
И2-32	Кладовая	-	6,30	Кладовая	6,30	6,40
И2-33	Кладовая	-	6,00	Кладовая	6,00	6,00
И2-34	Кладовая	-	7,00	Кладовая	7,00	7,00
И2-36	Кладовая	-	6,50	Кладовая	6,50	6,50
И2-37	Кладовая	-	5,40	Кладовая	5,40	5,40
И2-38	Кладовая	-	5,30	Кладовая	5,30	5,30
И2-39	Кладовая	-	5,20	Кладовая	5,20	5,20
И2-40	Кладовая	-	6,20	Кладовая	6,20	6,20
И2-41	Кладовая	-	5,80	Кладовая	5,80	5,80
И2-42	Кладовая	-	14,80	Кладовая	14,80	14,80
И2-43	Кладовая	-	15,30	Кладовая	15,30	15,30
И2-44	Кладовая	-	15,30	Кладовая	15,30	15,30
И2-50	Кладовая	-	14,90	Кладовая	14,90	14,90
И2-51	Кладовая	-	8,10	Кладовая	8,10	8,10
И2-52	Кладовая	-	9,50	Кладовая	9,50	9,50
И2-66	Кладовая	-	6,30	Кладовая	6,30	6,30
И2-67	Кладовая	-	5,00	Кладовая	5,00	5,00
И2-68	Кладовая	-	4,60	Кладовая	4,60	4,60
И2-69	Кладовая	-	5,00	Кладовая	5,00	5,00
И2-70	Кладовая	-	5,00	Кладовая	5,00	5,00
И2-71	Кладовая	-	1,60	Кладовая	1,60	1,60
И2-72	Кладовая	-	5,00	Кладовая	5,00	5,00
И2-73	Кладовая	-	5,00	Кладовая	5,00	5,00
И2-74	Кладовая	-	4,60	Кладовая	4,60	4,60
И2-75	Кладовая	-	5,00	Кладовая	5,00	5,00
И2-76	Кладовая	-	5,00	Кладовая	5,00	5,00
И2-77	Кладовая	-	4,60	Кладовая	4,60	4,60
И2-78	Кладовая	-	5,10	Кладовая	5,10	5,10
И2-79	Кладовая	-	6,70	Кладовая	6,70	6,70
И2-80	Кладовая	-	7,10	Кладовая	7,10	7,10
И2-81	Кладовая	-	10,10	Кладовая	10,10	10,10
И2-82	Кладовая	-	6,10	Кладовая	6,10	6,10
И2-83	Кладовая	-	6,60	Кладовая	6,60	6,60
И2-84	Кладовая	-	1,60	Кладовая	1,60	1,60
И2-85	Кладовая	-	4,60	Кладовая	4,60	4,60
И2-86	Кладовая	-	1,60	Кладовая	1,60	1,60
И2-87	Кладовая	-	4,60	Кладовая	4,60	4,60
И2-88	Кладовая	-	1,60	Кладовая	1,60	1,60
И2-89	Кладовая	-	4,60	Кладовая	4,60	4,60
И2-90	Кладовая	-	1,60	Кладовая	1,60	1,60
И2-91	Кладовая	-	4,60	Кладовая	4,60	4,60

П2 92	Калюзя	2	-	4,60	Калюзя	4,60
П2 93	Калюсяк	-2	-	4,60	Калюсяк	4,60
П2 94	Калюсяк	-2	-	4,60	Калюсяк	4,60
П2 95	Калюсяк	-2	-	5,60	Калюсяк	5,60
П2 97	Калюсяк	-2	-	10,30	Калюсяк	10,30
П2 104	Калюсяк	-2	-	9,10	Калюсяк	9,10
П2 106	Калюсяк	-2	-	9,30	Калюсяк	9,30
П2 124	Калюсяк	-2	-	2,30	Калюсяк	2,30
П2 125	Калюсяк	-2	-	2,30	Калюсяк	2,30
П2 126	Калюсяк	-2	-	2,30	Калюсяк	2,30
П2 127	Калюсяк	-2	-	2,30	Калюсяк	2,30
П2 128	Калюсяк	-2	-	2,20	Калюсяк	2,20
П2 129	Калюсяк	-2	-	2,30	Калюсяк	2,30
П2 130	Калюсяк	-2	-	2,30	Калюсяк	2,30
П2 131	Калюсяк	-2	-	2,30	Калюсяк	2,30
П2 132	Калюсяк	-2	-	2,30	Калюсяк	2,30
П2 133	Калюсяк	-2	-	2,30	Калюсяк	2,30
П2 134	Калюсяк	-2	-	4,30	Калюсяк	4,30
П2 135	Калюсяк	-2	-	2,30	Калюсяк	2,30
П2 136	Калюсяк	-2	-	3,60	Калюсяк	3,60
П2 137	Калюсяк	-2	-	2,30	Калюсяк	2,30
П2 138	Калюсяк	-2	-	2,30	Калюсяк	2,30
П2 139	Калюсяк	-2	-	3,60	Калюсяк	3,60
П2 140	Калюсяк	-2	-	4,30	Калюсяк	4,30
П2 141	Калюсяк	-2	-	2,30	Калюсяк	2,30
П2 142	Калюсяк	-2	-	4,30	Калюсяк	4,30
П2 143	Калюсяк	-2	-	3,60	Калюсяк	3,60
П2 144	Калюсяк	-2	-	2,30	Калюсяк	2,30
П1 98	Калюсяк	-1	-	3,30	Калюсяк	3,30
П1 99	Калюсяк	-1	-	3,30	Калюсяк	3,30
П1 100	Калюсяк	-1	-	4,50	Калюсяк	4,50
П1 101	Калюсяк	-1	-	6,00	Калюсяк	6,00
П1 102	Калюсяк	-1	-	3,30	Калюсяк	3,30
П1 103	Калюсяк	-1	-	3,30	Калюсяк	3,30
П1 104	Калюсяк	-1	-	6,00	Калюсяк	6,00
П1 105	Калюсяк	-1	-	4,50	Калюсяк	4,50
П1 106	Калюсяк	-1	-	3,30	Калюсяк	3,30
П1 107	Калюсяк	-1	-	3,30	Калюсяк	3,30
П1 108	Калюсяк	-1	-	4,70	Калюсяк	4,70
П1 109	Калюсяк	-1	-	4,10	Калюсяк	4,10
П1 110	Калюсяк	-1	-	4,10	Калюсяк	4,10
П1 111	Калюсяк	-1	-	4,10	Калюсяк	4,10
П1 112	Калюсяк	-1	-	5,10	Калюсяк	5,10
П1 113	Калюсяк	-1	-	4,50	Калюсяк	4,50
П1 114	Калюсяк	-1	-	3,40	Калюсяк	3,40
П1 115	Калюсяк	-1	-	3,40	Калюсяк	3,40

П1 116	Калюсяк	-1	-	3,40	Калюсяк	3,40
П1 127	Калюсяк	-1	-	3,90	Калюсяк	3,90
П1 128	Калюсяк	-1	-	6,60	Калюсяк	6,60
П1 129	Калюсяк	-1	-	9,20	Калюсяк	9,20
П1 75	Калюсяк	-1	-	5,10	Калюсяк	5,10
П1 76	Калюсяк	-1	-	5,90	Калюсяк	5,90
П1 77	Калюсяк	-1	-	9,50	Калюсяк	9,50
П1 79	Калюсяк	-1	-	10,10	Калюсяк	10,10
2001	Машино-место	-2	-	13,25	Машино-место	13,25
2002	Машино-место	-2	-	13,25	Машино-место	13,25
2003	Машино-место	-2	-	13,25	Машино-место	13,25
2004	Машино-место	-2	-	13,25	Машино-место	13,25
2005	Машино-место	-2	-	13,25	Машино-место	13,25
2006	Машино-место	-2	-	13,25	Машино-место	13,25
2007	Машино-место	-2	-	13,25	Машино-место	13,25
2008	Машино-место	-2	-	13,25	Машино-место	13,25
2009	Машино-место	-2	-	13,25	Машино-место	13,25
2010	Машино-место	-2	-	13,25	Машино-место	13,25
2011	Машино-место	-2	-	13,25	Машино-место	13,25
2012	Машино-место	-2	-	13,25	Машино-место	13,25
2013	Машино-место	-2	-	16,69	Машино-место	16,69
2014	Машино-место	-2	-	16,69	Машино-место	16,69
2015	Машино-место	-2	-	16,69	Машино-место	16,69
2016	Машино-место	-2	-	14,93	Машино-место	14,93
2017	Машино-место	-2	-	14,93	Машино-место	14,93
2018	Машино-место	-2	-	16,69	Машино-место	16,69
2019	Машино-место	-2	-	14,93	Машино-место	14,93
2020	Машино-место	-2	-	16,69	Машино-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	-	-	13,75	Машинно-место	13,75

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

2096	Машинно-место	2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2097	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2098	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2099	Машинно-место	-2	-	-	15.90	Машинно-место	15.90	15.90
2100	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2101	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2102	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2103	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2104	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2105	Машинно-место	2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2106	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2107	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2108	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2109	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2110	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2111	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2112	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2113	Машинно-место	-2	-	-	15.90	Машинно-место	15.90	15.90
2114	Машинно-место	-2	-	-	15.90	Машинно-место	15.90	15.90
2115	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2116	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2117	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2118	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2119	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	13.25
2120	Машинно-место	-2	-	-	13.25	Машинно-место	13.25	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 2141)	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 2140)	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





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

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



1124	Машинно-место	1				13.25	Машинно-место	13.25	
1125	Машинно-место	-1				13.25	Машинно-место	13.25	
1126	Машинно-место	-1				13.25	Машинно-место	13.25	
1127	Машинно-место	-1				13.25	Машинно-место	13.25	
1128	Машинно-место	-1				13.25	Машинно-место	13.25	
1129	Машинно-место	-1				13.25	Машинно-место	13.25	
1130	Машинно-место	-1				13.25	Машинно-место	13.25	
1131	Машинно-место	-1				13.25	Машинно-место	13.25	
1132	Машинно-место	-1				13.25	Машинно-место	13.25	
1133	Машинно-место	1				13.25	Машинно-место	13.25	
1134	Машинно-место	-1				13.25	Машинно-место (зависит от 1057)	13.25	
1135	Машинно-место	-1				13.25	Машинно-место (зависит от 1058)	13.25	
1136	Машинно-место	-1				13.25	Машинно-место	13.25	
В 119	Целевое жилищное помещение для добровольцев по ликвидации последствий	1	В	109,70			Коммерческое помещение (Риэлти)	109,70	5,19
В 120	Целевое жилищное помещение для добровольцев по ликвидации последствий	1	В	119,30			Коммерческое помещение (Риэлти)	119,30	5,37
В 121	Целевое жилищное помещение для добровольцев по ликвидации последствий	1	В	127,40			Коммерческое помещение (Риэлти)	127,40	5,55
В 122	Целевое жилищное помещение для добровольцев по ликвидации последствий	1	В	76,80			Коммерческое помещение (Риэлти)	76,80	5,75
В 123	Целевое жилищное помещение для добровольцев по ликвидации последствий	1	В	138,90			Коммерческое помещение (Риэлти)	138,90	5,85

В 124	Целевое жилищное помещение для добровольцев по ликвидации последствий	1	В	144,60	144,60	4,40
А 105	Жилое помещение для добровольцев по ликвидации последствий	1	А	25,60	25,60	4,41
А 106	Жилое помещение для добровольцев по ликвидации последствий	1	А	20,30	20,30	4,41
А 109	Жилое жилищное помещение для добровольцев по ликвидации последствий	1	А	215,70	215,70	3,51
А 110	Жилое жилищное помещение для добровольцев по ликвидации последствий	1	А	91,00	91,00	3,95
А 111	Жилое жилищное помещение для добровольцев по ликвидации последствий	1	А	81,80	81,80	4,15
А 113	Жилое жилищное помещение для добровольцев по ликвидации последствий	1	А	90,50	90,50	4,28
А 113	Целевое жилищное помещение для добровольцев по ликвидации последствий	1	А	99,70	99,70	4,51
С 110	Целевое жилищное помещение для добровольцев по ликвидации последствий	1	С	140,20	140,20	5,45
С 111	Целевое жилищное помещение для добровольцев по ликвидации последствий	1	С	210,70	210,70	5,45

С.112	Техническое помещение для коммерческих и жилых помещений	1	С	140,30	Коммерческое помещение (Регистр)	140,30	5,45
С.113	Нежилое помещение для коммерческих и жилых помещений	1	С	150,70	Коммерческое помещение (Регистр)	150,70	5,45
С.114	Нежилое помещение для коммерческих и жилых помещений	1	С	131,50	Коммерческое помещение (Регистр)	131,50	5,45
С.115	Нежилое помещение для коммерческих и жилых помещений	1	С	155,90	Коммерческое помещение (Регистр)	155,90	5,09
С.133	Нежилое помещение для коммерческих и жилых помещений	1	С	108,30	Коммерческое помещение (Регистр)	108,30	3,98
С.139	Нежилое помещение для коммерческих и жилых помещений	1	С	120,70	Коммерческое помещение (Регистр)	120,70	4,41
Ф.1	Нежилое помещение для коммерческих и жилых помещений	1	А	1398,30	Лифтовой холл (этаж -1)	15,60	3,65
					Лифтовой холл (этаж -1)	17,70	
					Вестибюль-фургоны (этаж 1)	32,10	
					Доставочная кладовая (этаж 1)	21,70	
					Лифтовой холл (этаж 1)	7,60	
					Общедомовый зал обслуживания (этаж 2)	579,80	
					Кофе-пойнт (картонное)	26,40	
					Кофе-пойнт (горизонтальный) (этаж 2)	27,60	
					Кофе-пойнт (вертикальный с обслуживанием и лифтом) (этаж 2)	39,70	
					Кофе-пойнт (горизонтальный) (этаж 2)	18,70	

	Кофе-пойнт (вертикальный) (этаж 2)	21,70					
	Кофе-пойнт (горизонтальный) (этаж 2)	32,30					
	Кофе-пойнт (этаж 2)	27,80					
	Кофе-пойнт (этаж 2)	43,20					
	Служба (этаж 2)	14,90					
	Служба (этаж 2)	11,00					
	Служба МУП (этаж 2)	5,90					
	Войлок (этаж 2)	4,00					
	Табурет (этаж 2)	3,50					
	Коридор (этаж 2)	49,20					
	Кладовая складов (этаж 2)	1,60					
	Кладовая кафе-пойнт (этаж 2)	5,10					
	Кладовая кафе-пойнт (этаж 2)	5,30					
	Местная подсобка (этаж 2)	4,00					
	ТУУ (этаж 2)	2,60					
	Местная кладовая (этаж 2)	5,40					
	Коридор (этаж 2)	29,70					
	Раздевальня (этаж 2)	8,40					
	СУУ (этаж 2)	1,70					
	Раздевальня (этаж 2)	7,40					
	СУУ (этаж 2)	1,60					
	Душевая (этаж 2)	2,10					
	Душевая (этаж 2)	3,70					
	Лифтовой холл (этаж 2)	12,20					
	Доставочная кладовая (этаж 2)	22,80					
	Открытая терраса (этаж 3)	198,30					
	Служба (этаж 3)	46,30					
	Лифтовой холл (этаж 3)	13,20					
	Доставочная кладовая (этаж 3)	22,80					
Т.1	Техническое помещение для коммерческих и жилых помещений	488,90	А				
	Лифтовой холл (этаж -1)	4,50					3,65
	Зал обслуживания (этаж 1)	157,80					
	Сауна (строительная) (этаж 1)	19,60					
	Коридор (этаж 1)	21,30					
	Служба (этаж 1)	6,90					
	ТУУ (этаж 1)	4,00					
	Местная складовая (этаж 1)	17,00					
	Раздевальня с душевой (этаж 1)	11,30					



					Зал с трибуной (этаж 2)	22,40
					Коридор (этаж 2)	135,20
					Коридор кухни (этаж 2)	41,60
					Кладовая санузел-душевая (этаж 2)	4,80
					Кладовая люверга (этаж 2)	10,00
					Печь доготовочной (этаж 2)	6,40
					Догоготовочный трех горочный аккумуляторный блок (этаж 2)	22,10
					Зона доготовочной камеры (этаж 2)	9,60
Ю.1	Нежилое помещение для коммерческих и иных целей	1	А	564,70	Лифтовой холл (этаж -1)	9,80
					Вестибюль (этаж 1)	8,00
					Доставочная клетка (этаж 1)	28,80
					Доставочная клетка (этаж 2)	16,50
					Офисные помещения (этаж 3)	171,30
					Санузел (этаж 3)	2,70
					Санузел М.П. (этаж 3)	5,00
					Кладовая (этаж 3)	37,80
					ПУИ (этаж 3)	3,80
					Помещение персонала (этаж 3)	87,40
					Лифтовой холл (этаж 3)	5,30
					Доставочная клетка ПБЗ (этаж 3)	24,60
					Охранная турель офиса (этаж 3)	163,50
С.1	Нежилое помещение для коммерческих и иных целей	1	В	828,90	Торговый зал супермаркета	478,20
					Помещение мойки посуды	12,20
					Коридор	77,10
					Загрузочная	53,40
					Кладовая индивидуальных заказов	28,10
					Помещение фисовки приборостроения и эксплуатационной	39,90
					Кладовая сухих продуктов	15,50
					Помещение моющих камер	48,20

					Кладовая продуктов	6,30
					Доставочная фисовка автомат и фисовка	14,40
					Кабинет административный	17,20
					ПУИ	2,80
					Разделочная перемычка	10,00
					Разделочная перемычка	9,60
					Санузел персонала	2,40
					Санузел персонала	2,40
					Уплотнительный элемент	6,40
					Санузел	3,80
Ю.2	Нежилое помещение для коммерческих и иных целей	1	В	224,30	Доставочная клетка (этаж 1)	23,20
					Доставочная клетка (этаж 2)	18,60
					Офисные помещения (этаж 2)	174,80
					Кадушка (этаж 2)	3,80
					ПУИ (этаж 2)	3,90
Ю.3	Нежилое помещение для коммерческих и иных целей	1	В	294,50	Доставочная клетка (этаж 1)	54,60
					Доставочная клетка (этаж 2)	15,10
					Офисные помещения (этаж 2)	174,80
					Кадушка (этаж 2)	2,60
					ПУИ (этаж 2)	3,30
					Кладовая (этаж 2)	44,10
К.1	Нежилое помещение для коммерческих и иных целей	1	С	337,60	Зал кофе-террас на 110 кв. м.	232,70
					Буфет	10,60
					Мясная	8,60
					Кладовая продуктов	4,70
					ПУИ	4,30
					Мясная тарелка	4,30
					Загрузочная	7,90
					Подобас	23,40
					Разделочная перемычка	10,40
					Коридор кухни	21,20
					Санузел кафе	9,50

№	Вид помещения	Отметка этажа	Назначение помещения	Назначение помещения	Площадь (кв. м)
1	Помещение хранения автомобилей	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	7283,90
2	Помещение хранения велосипедов	Цокольный этаж	Техническое	Техническое	14,70
3	Помещение хранения велосипедов	Цокольный этаж	Техническое	Техническое	24,60
4	Помещение хранения торговых тележек	Цокольный этаж	Техническое	Техническое	13,70
5	Помещение хранения стоек	Цокольный этаж	Техническое	Техническое	14,90
6	Холодильный пульт	Цокольный этаж	Техническое	Техническое	361,00
7	КПС мойки	Цокольный этаж	Техническое	Техническое	9,40
8	ЦК	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	38,67
9	ЦК	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	38,67
10	ЦК	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	36,27
11	ЦК	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	38,27
12	ЦК	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	20,29
13	Трифазный холл	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	31,67
14	Лифтовый холл	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	21,18
15	Табурет-пульт	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	48,87
16	Табурет-пульт	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	61,66
17	Табурет-пульт	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	11,35
18	Табурет-пульт	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	15,50
19	Коридор	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	86,26
20	ЦК	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	38,07
21	Табурет-пульт	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	10,21
22	Коридор	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	84,66
23	Табурет-пульт	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	9,16
24	Табурет-пульт	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	7,00
25	ЦК	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	26,14
26	Помещение хранения автомобилей	Цокольный этаж	Общественное	Общественное	5041,80
27	Помещение временного хранения мусора	Цокольный этаж	Техническое	Техническое	15,50
28	ТУУ	Цокольный этаж	Техническое	Техническое	21,50
29	Помещение временного хранения мусора	Цокольный этаж	Техническое	Техническое	22,60
30	Помещение временного хранения мусора	Цокольный этаж	Техническое	Техническое	19,10
31	Помещение персонала управляющей компании	Цокольный этаж	Техническое	Техническое	63,70
32	Место хранения тары	Цокольный этаж	Техническое	Техническое	20,40
33	Помещение временного хранения мусора	Цокольный этаж	Техническое	Техническое	16,20
34	Раздевалка персонала	Цокольный этаж	Техническое	Техническое	45,70
35	Раздевалка персонала	Цокольный этаж	Техническое	Техническое	27,40

№	Вид помещения	Отметка этажа	Назначение помещения	Назначение помещения	Площадь (кв. м)
М-1	Помещение для коммерческих целей	1	Зона мойки	Зона мойки	400,80
			Служба	Служба	3,00
			Кладовая	Кладовая	3,50
			Помещение для хранения оборудования	Помещение для хранения оборудования	8,30
			Кладовая	Кладовая	13,80
			Служба	Служба	2,20
			ТУУ	ТУУ	3,70
			Помещение персонала	Помещение персонала	13,00
			Душевая	Душевая	3,30
			Служба	Служба	3,80
			Канцелярия	Канцелярия	5,20
			Кладовая и инвентаря	Кладовая и инвентаря	5,10
			Помещение очистных сооружений	Помещение очистных сооружений	49,00
К-1	Надземное помещение для коммерческих целей	1	Вестибюль	Вестибюль	29,80
			Зона выставочных ппу	Зона выставочных ппу	166,50
			Выделка	Выделка	54,50
			Бытовая комната	Бытовая комната	102,10
			Кладовая инвентаря	Кладовая инвентаря	5,90
			ТУУ	ТУУ	2,60
			Рабочая зона персонала	Рабочая зона персонала	9,40
			Кладовая одежды	Кладовая одежды	9,50
			Служба персонала	Служба персонала	2,70
			Служба	Служба	6,40
П1-51	Надземное помещение для коммерческих целей	1	Журнал-гостевой (вместе с пом. П1)	Журнал-гостевой (вместе с пом. П1)	23,90
П1-83	Надземное помещение для коммерческих целей	1	Журнал-гостевой (вместе с пом. Ф1)	Журнал-гостевой (вместе с пом. Ф1)	34,00
П1-82	Надземное помещение для коммерческих целей	1	Журнал-гостевой (вместе с пом. К1)	Журнал-гостевой (вместе с пом. К1)	22,40

56	Вентильера ПД	Паркинг - 1этаж	Технические	23,70
57	Вентильера ПД	Паркинг - 1этаж	Технические	31,10
58	Вентильера ПД	Паркинг - 1этаж	Технические	35,60
59	Вентильера ПД	Паркинг - 1этаж	Технические	67,60
60	Вентильера ЖС блок А	Паркинг - 1этаж	Технические	131,10
61	Вентильера районный блок А	Паркинг - 1этаж	Технические	189,00
62	Вентильера жилая приток блок В	Паркинг - 1этаж	Технические	161,00
63	Вентильера районный блок В	Паркинг - 1этаж	Технические	89,70
64	Вентильера районный блок С	Паркинг - 1этаж	Технические	76,00
65	Вентильера парковка артошина	Паркинг - 1этаж	Технические	73,90
66	Вентильера парковка артошина	Паркинг - 1этаж	Технические	74,30
67	Помещение СС	Паркинг - 1этаж	Технические	9,40
68	Соревнования СС	Паркинг - 1этаж	Технические	12,80
69	Помещение СС	Паркинг - 1этаж	Технические	19,40
70	Помещение СС	Паркинг - 1этаж	Технические	86,70
71	Электротехнический ресторан	Паркинг - 1этаж	Технические	66,40
72	ПРЦ3	Паркинг - 1этаж	Технические	114,40
73	ПРЦ4	Паркинг - 1этаж	Технические	88,60
74	ПРЦ1	Паркинг - 1этаж	Технические	635,80
75	Вентильера ПД	Паркинг - 1этаж	Технические	63,80
76	Тех. помещение фонтана	Паркинг - 1этаж	Технические	37,20
77	Помещение для автопарковки	Паркинг - 1этаж	Технические	7,90
78	ЛК	Паркинг - 1этаж	Общественные	59,01
79	ЛК	Паркинг - 1этаж	Общественные	16,70
80	ЛК	Паркинг - 1этаж	Общественные	70,66
81	ЛК	Паркинг - 1этаж	Общественные	74,06
82	ЛК	Паркинг - 1этаж	Общественные	62,86
83	ЛК	Паркинг - 1этаж	Общественные	36,25
84	Инфильтрация холл	Паркинг - 1этаж	Общественные	96,47
85	Инфильтрация холл	Паркинг - 1этаж	Общественные	23,83
86	Инфильтрация холл	Паркинг - 1этаж	Общественные	43,06
87	Табурет-шлюз	Паркинг - 1этаж	Общественные	91,58
88	Табурет-шлюз	Паркинг - 1этаж	Общественные	75,89
89	Инфильтрация холл	Паркинг - 1этаж	Общественные	71,34
90	Табурет-шлюз	Паркинг - 1этаж	Общественные	16,70
91	Табурет-шлюз	Паркинг - 1этаж	Общественные	36,13
92	Коридор	Паркинг - 1этаж	Общественные	12,79
93	Коридор	Паркинг - 1этаж	Общественные	12,79
94	Коридор	Паркинг - 1этаж	Общественные	35,99
95	Табурет-шлюз	Паркинг - 1этаж	Общественные	28,41
96	Табурет-шлюз	Паркинг - 1этаж	Общественные	11,40
97	Табурет-шлюз	Паркинг - 1этаж	Общественные	21,95
98	ЛК	Паркинг - 1этаж	Общественные	63,22
99	Инфильтрация холл	Паркинг - 1этаж	Общественные	28,22
80	Инфильтрация холл	Блок А, 1этаж	Общественные	11,60
81	Вестибюль	Блок А, 1этаж	Общественные	86,70

82	ПУИ	Блок А, 1этаж	Технические	1,00
83	Двухстворчатая и доводческая фурнитура	Блок А, 1этаж	Технические	10,30
84	Помещение мойки для собак	Блок А, 1этаж	Общественные	3,60
85	Универсальный су	Блок А, 1этаж	Общественные	2,50
86	Доставочная клетка Л2	Блок А, 1этаж	Общественные	4,20
87	Доставочная клетка Л1	Блок А, 1этаж	Общественные	11,30
88	Доставочная клетка с -1этажа	Блок А, 1этаж	Общественные	5,70
89	Инфильтрация холл	Блок А, 1этаж	Общественные	2,90
90	Доставочная доставка	Блок А, 1этаж	Технические	2,30
91	Помещение персонала	Блок А, 1этаж	Общественные	4,80
92	Салунет	Блок А, 1этаж	Общественные	0,90
93	Техническое помещение для обслуживания фасадов оконных	Блок А, 1этаж	Общественные	1,4
94	Доставочная клетка	Блок А, 2этаж	Общественные	14,70
95	Доставочная клетка	Блок А, 2этаж	Общественные	8,50
96	Доставочная клетка	Блок А, 2этаж	Общественные	8,60
97	Вестибюль	Блок А, 2этаж	Общественные	30,70
98	Доставочная клетка	Блок А, 3этаж	Общественные	8,70
99	Инфильтрация холл / ПРЦ	Блок А, 3этаж	Общественные	7,1
100	Доставочная клетка жильцов	Блок А, 3этаж	Общественные	4,40
101	Помещение охраны жильцов	Блок А, 3этаж	Общественные	6,10
102	Помещение охраны жильцов	Блок А, 3этаж	Общественные	5,80
103	ПУИ	Блок А, 3этаж	Технические	2,80
104	Доставочная клетка жильцов	Блок А, 3этаж	Общественные	13,50
105	Доставочная клетка Л2	Блок А, 3этаж	Общественные	13,80
106	Доставочная клетка Л1	Блок А, 3этаж	Общественные	8,70
107	Доставочная клетка жильцов	Блок А, 3этаж	Технические	26,70
108	Салунет МРЦ	Блок А, 3этаж	Общественные	2,90
109	Открытая терраса	Блок А, 3этаж	Общественные	317,80
110	Открытая терраса	Блок А, 3этаж	Общественные	39,70
111	Коридор	Блок А, 4этаж	Общественные	69,80
112	Инфильтрация холл (зона тех.безопасности)	Блок А, 4этаж	Общественные	4,90
113	Инфильтрация холл (зона тех.безопасности)	Блок А, 4этаж	Общественные	4,90
114	ПУИ	Блок А, 4этаж	Технические	2,20
115	ПУИ	Блок А, 4этаж	Технические	2,20
116	Техническая клетка Л1	Блок А, 4этаж	Общественные	8,50
117	Доставочная клетка Л2	Блок А, 4этаж	Общественные	8,50
118	Коридор	Блок А, 5этаж	Общественные	69,80
119	Инфильтрация холл (зона тех.безопасности)	Блок А, 5этаж	Общественные	4,90
120	Инфильтрация холл (зона тех.безопасности)	Блок А, 5этаж	Общественные	4,90
121	ПУИ	Блок А, 5этаж	Технические	2,20
122	ПУИ	Блок А, 5этаж	Технические	2,20
123	Техническая клетка Л1	Блок А, 5этаж	Общественные	8,50
124	Доставочная клетка Л2	Блок А, 5этаж	Общественные	8,50
125	Коридор	Блок А, 6этаж	Общественные	69,80
126	Инфильтрация холл (зона тех.безопасности)	Блок А, 6этаж	Общественные	4,90

127	Индивидуальный холл (зона кож.безопасности)	Блок А, 6 этаж	Общественные	4,80
128	ПУИ	Блок А, 6 этаж	Технические	2,20
129	ПУИ	Блок А, 6 этаж	Технические	2,30
130	Тестовый клапан Л1	Блок А, 6 этаж	Общественные	8,50
131	Тестовый клапан Л2	Блок А, 6 этаж	Общественные	8,50
132	Коридор	Блок А, 7 этаж	Общественные	70,00
133	Индивидуальный холл (зона кож.безопасности)	Блок А, 7 этаж	Общественные	4,80
134	Индивидуальный холл (зона кож.безопасности)	Блок А, 7 этаж	Общественные	4,80
135	ПУИ	Блок А, 7 этаж	Технические	2,20
136	ПУИ	Блок А, 7 этаж	Технические	2,20
137	Тестовый клапан Л1	Блок А, 7 этаж	Общественные	8,50
138	Тестовый клапан Л2	Блок А, 7 этаж	Общественные	8,50
139	Коридор	Блок А, 8 этаж	Общественные	70,00
140	Индивидуальный холл (зона кож.безопасности)	Блок А, 8 этаж	Общественные	4,80
141	Индивидуальный холл (зона кож.безопасности)	Блок А, 8 этаж	Общественные	4,80
142	ПУИ	Блок А, 8 этаж	Технические	2,20
143	ПУИ	Блок А, 8 этаж	Технические	2,20
144	Тестовый клапан Л1	Блок А, 8 этаж	Общественные	8,50
145	Тестовый клапан Л2	Блок А, 8 этаж	Общественные	8,50
146	Тестовый клапан Л1	Блок А, 8 этаж	Общественные	4,40
147	Тестовый клапан Л2	Блок А, 8 этаж	Общественные	4,40
148	Вестибюль	Блок В, 1 этаж	Общественные	122,10
149	Доставная левая	Блок В, 1 этаж	Общественные	7,70
150	Шоколадная роспись	Блок В, 1 этаж	Общественные	1,90
151	Салунный персонал	Блок В, 1 этаж	Общественные	2,90
152	Салунка М11	Блок В, 1 этаж	Технические	1,00
153	ПУИ	Блок В, 1 этаж	Технические	0,80
154	ПУИ	Блок В, 1 этаж	Технические	15,9
155	Помещение УК	Блок В, 1 этаж	Технические	3,60
156	Коридор	Блок В, 1 этаж	Технические	1,60
157	Салунка	Блок В, 1 этаж	Технические	13,70
158	Тестовый персонал	Блок В, 1 этаж	Общественные	3,90
160	ПК	Блок В, 1 этаж	Общественные	14,00
161	ПК	Блок В, 1 этаж	Общественные	5,70
162	ПК	Блок В, 1 этаж	Общественные	9,80
163	ПК	Блок В, 2 этаж	Общественные	16,10
159	Вестибюль жилая	Блок В, 2 этаж	Общественные	138,60
160	ПУИ	Блок В, 2 этаж	Технические	1,00
161	Индивидуальный холл / ПБЗ	Блок В, 2 этаж	Общественные	10,00
162	ПК Л1	Блок В, 2 этаж	Общественные	8,20
163	ПУИ	Блок В, 2 этаж	Технические	1,10
164	Кладовая М1Н	Блок В, 2 этаж	Общественные	2,80
165	Учелкивая	Блок В, 2 этаж	Общественные	1,80
166	ПУИ	Блок В, 2 этаж	Технические	1,80
167	Индивидуальный холл / ПБЗ	Блок В, 2 этаж	Общественные	9,50

168	ПК Л2	Блок В, 2 этаж	Общественные	8,50
169	Уборная	Блок В, 2 этаж	Общественные	2,70
170	Открытый террас	Блок В, 2 этаж	Общественные	131,80
171	ПК Л1	Блок В, 3 этаж	Общественные	8,50
172	Индивидуальный холл / ПБЗ	Блок В, 3 этаж	Общественные	8,50
173	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественные	8,30
174	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественные	6,60
175	ПУИ	Блок В, 3 этаж	Технические	1,10
176	ПК Л2	Блок В, 3 этаж	Общественные	8,20
177	Индивидуальный холл / ПБЗ	Блок В, 3 этаж	Общественные	8,70
178	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественные	7,00
179	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественные	12,10
180	ПУИ	Блок В, 3 этаж	Технические	1,10
181	ПК Л1	Блок В, 4 этаж	Общественные	8,50
182	Индивидуальный холл / ПБЗ	Блок В, 4 этаж	Общественные	8,50
183	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественные	8,30
184	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественные	6,60
185	ПУИ	Блок В, 4 этаж	Технические	1,10
186	ПК Л2	Блок В, 4 этаж	Общественные	8,50
187	Индивидуальный холл / ПБЗ	Блок В, 4 этаж	Общественные	8,30
188	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественные	7,00
189	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественные	12,10
190	ПУИ	Блок В, 4 этаж	Технические	1,10
191	ПК Л1	Блок В, 5 этаж	Общественные	8,50
192	Индивидуальный холл / ПБЗ	Блок В, 5 этаж	Общественные	8,50
194	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественные	8,30
195	ПУИ	Блок В, 5 этаж	Технические	6,60
196	ПК Л2	Блок В, 5 этаж	Общественные	8,50
197	Индивидуальный холл / ПБЗ	Блок В, 5 этаж	Общественные	8,70
198	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественные	7,00
199	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественные	12,10
200	ПУИ	Блок В, 5 этаж	Технические	1,10
201	ПК Л1	Блок В, 6 этаж	Общественные	8,50
202	Индивидуальный холл / ПБЗ	Блок В, 6 этаж	Общественные	8,50
203	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественные	8,30
204	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественные	6,60
205	ПУИ	Блок В, 6 этаж	Технические	1,10
206	ПК Л2	Блок В, 6 этаж	Общественные	8,50
207	Индивидуальный холл / ПБЗ	Блок В, 6 этаж	Общественные	8,70
208	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественные	7,00
209	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественные	12,10
210	ПУИ	Блок В, 6 этаж	Технические	1,10
211	ПК Л1	Блок В, 7 этаж	Общественные	8,50
212	Индивидуальный холл / ПБЗ	Блок В, 7 этаж	Общественные	8,50
213	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественные	8,30

214	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественные	6,60
215	ДУИ	Блок В, 7 этаж	Технические	1,10
216	ТК_72	Блок В, 7 этаж	Общественные	8,50
217	Информационный холл / ПБЗ	Блок В, 7 этаж	Общественные	8,70
218	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественные	7,00
219	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественные	12,10
220	ПУИ	Блок В, 7 этаж	Технические	1,10
221	ТК_11	Блок В, 8 этаж	Общественные	8,50
222	Информационный холл / ПБЗ	Блок В, 8 этаж	Общественные	8,90
223	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественные	8,30
224	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественные	6,60
225	ПУИ	Блок В, 8 этаж	Технические	1,10
226	ТК_12	Блок В, 8 этаж	Общественные	8,90
227	Информационный холл / ПБЗ	Блок В, 8 этаж	Общественные	8,70
228	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественные	7,00
229	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественные	12,10
230	ДУИ	Блок В, 9 этаж	Технические	1,10
231	ТК_11	Блок В, 9 этаж	Общественные	8,50
232	Информационный холл / ПБЗ	Блок В, 9 этаж	Общественные	8,50
233	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественные	8,30
234	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественные	6,60
235	ПУИ	Блок В, 9 этаж	Технические	1,10
236	ТК_12	Блок В, 9 этаж	Общественные	8,50
237	Информационный холл / ПБЗ	Блок В, 9 этаж	Общественные	8,90
238	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественные	7,00
239	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественные	12,10
240	ПУИ	Блок В, 9 этаж	Технические	1,10
241	ТК_11	Блок В, 10 этаж	Общественные	8,90
242	Информационный холл / ПБЗ	Блок В, 10 этаж	Общественные	8,50
243	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественные	8,30
244	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественные	6,60
245	ПУИ	Блок В, 10 этаж	Технические	1,10
246	ТК_12	Блок В, 10 этаж	Общественные	8,50
247	Информационный холл / ПБЗ	Блок В, 10 этаж	Общественные	8,70
248	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественные	7,00
249	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественные	12,10
250	ДУИ	Блок В, 10 этаж	Технические	1,10
251	ТК_11	Блок В, 11 этаж	Общественные	8,50
252	Информационный холл (зона лок. автономности)	Блок В, 11 этаж	Общественные	8,50
253	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественные	8,30
254	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественные	6,60
255	ПУИ	Блок В, 11 этаж	Технические	1,10
256	ТК_12	Блок В, 11 этаж	Общественные	8,90
257	Информационный холл (зона лок. автономности)	Блок В, 11 этаж	Общественные	8,70
258	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественные	7,00

259	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественные	12,10
260	ДУИ	Блок В, 11 этаж	Технические	1,10
261	ТК_11	Блок В, 12 этаж	Общественные	8,50
262	Информационный холл (зона лок. автономности)	Блок В, 12 этаж	Общественные	8,50
263	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественные	8,30
264	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественные	6,60
265	ПУИ	Блок В, 12 этаж	Технические	1,10
266	ТК_12	Блок В, 12 этаж	Общественные	8,90
267	Информационный холл (зона лок. автономности)	Блок В, 12 этаж	Общественные	8,70
268	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественные	7,00
269	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественные	12,10
270	ПУИ	Блок В, 12 этаж	Технические	1,10
271	ТК_11	Блок В, 13 этаж	Общественные	8,50
272	Информационный холл (зона лок. автономности)	Блок В, 13 этаж	Общественные	8,50
273	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественные	8,30
274	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественные	6,60
275	ДУИ	Блок В, 13 этаж	Технические	1,10
276	ТК_12	Блок В, 13 этаж	Общественные	8,50
277	Информационный холл (зона лок. автономности)	Блок В, 13 этаж	Общественные	8,70
278	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественные	7,00
279	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественные	12,10
280	ПУИ	Блок В, 13 этаж	Технические	1,10
281	ТК_11	Блок В, 14 этаж	Общественные	8,90
282	Информационный холл / ПБЗ	Блок В, 14 этаж	Общественные	8,50
283	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественные	8,30
284	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественные	6,60
285	ДУИ	Блок В, 14 этаж	Технические	1,10
286	ТК_12	Блок В, 14 этаж	Общественные	8,50
287	Информационный холл / ПБЗ	Блок В, 14 этаж	Общественные	8,70
288	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественные	7,00
289	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественные	12,10
290	ПУИ	Блок В, 14 этаж	Технические	1,10
291	ТК_11	Блок В, 15 этаж	Общественные	8,50
292	Информационный холл / ПБЗ	Блок В, 15 этаж	Общественные	8,90
293	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественные	8,30
294	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественные	6,60
295	ПУИ	Блок В, 15 этаж	Технические	1,10
296	ТК_12	Блок В, 15 этаж	Общественные	8,90
297	Информационный холл / ПБЗ	Блок В, 15 этаж	Общественные	9,70
298	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественные	9,10
299	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественные	9,00
300	ДУИ	Блок В, 15 этаж	Технические	1,10
301	ТК_11	Блок В, 16 этаж	Общественные	8,50

302	Инфранный холл / ПБ3	Блок В, 16 этаж	Общественные	8,50
303	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественные	7,50
304	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественные	6,50
305	ПУИ	Блок В, 16 этаж	Технические	1,10
306	Кл. 12	Блок В, 16 этаж	Общественные	8,50
307	Инфранный холл / ПБ3	Блок В, 16 этаж	Общественные	8,70
308	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественные	6,40
309	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественные	7,10
310	ПУИ	Блок В, 16 этаж	Технические	1,10
311	ПК 71	Блок В, 17 этаж	Общественные	8,50
313	Инфранный холл / ПБ3	Блок В, 17 этаж	Общественные	8,50
313	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественные	7,50
314	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественные	6,50
315	ПУИ	Блок В, 17 этаж	Технические	1,10
316	Кл. 12	Блок В, 17 этаж	Общественные	8,50
317	Инфранный холл / ПБ3	Блок В, 17 этаж	Общественные	8,70
318	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественные	6,40
319	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественные	7,10
320	ПУИ	Блок В, 17 этаж	Технические	1,10
321	ПК 1	Блок В, кровля	Общественные	4,50
322	Электрощитовая	Блок В, кровля	Технические	3,50
323	ПК 2	Блок В, кровля	Общественные	4,50
324	Электрощитовая	Блок В, кровля	Технические	4,10
325	Вестибюль	Блок С, 1 этаж	Общественные	128,30
326	Зона ресепшн	Блок С, 1 этаж	Общественные	8,70
327	Салон	Блок С, 1 этаж	Общественные	3,70
328	Коридор	Блок С, 1 этаж	Общественные	9,40
329	Коридор	Блок С, 1 этаж	Общественные	2,60
330	ПУИ	Блок С, 1 этаж	Технические	2,50
331	Коридор	Блок С, 1 этаж	Общественные	6,20
332	Салон	Блок С, 1 этаж	Общественные	5,00
333	Салон	Блок С, 1 этаж	Общественные	3,40
334	Музыкальный	Блок С, 1 этаж	Общественные	16,70
335	Инфранный холл	Блок С, 1 этаж	Общественные	5,40
336	Диспетчерская	Блок С, 1 этаж	Технические	16,70
337	Помещение охраны и службы безопасности	Блок С, 1 этаж	Технические	17,30
338	Коридор	Блок С, 1 этаж	Общественные	36,60
339	Салон	Блок С, 1 этаж	Общественные	4,40
340	ПУИ	Блок С, 1 этаж	Технические	4,60
341	ПК	Блок С, 1 этаж	Общественные	11,50
342	ПК	Блок С, 1 этаж	Общественные	11,90
343	Мультифункциональный санузел	Блок С, 1 этаж	Общественные	2,60
344	ПК	Блок С, 1 этаж	Общественные	8,40
345	ПК	Блок С, 1 этаж	Общественные	8,90
346	ПК	Блок С, 1 этаж	Общественные	6,40

347	Электрощитовая	Блок С, 1 этаж	Технические	7,30
348	Рядов	Блок С, 1 этаж	Технические	230,90
349	Инфранный холл (зона лоббей)	Блок С, 1 этаж	Общественные	16,00
350	Коридор	Блок С, 2 этаж	Общественные	100,50
351	Инфранный холл	Блок С, 2 этаж	Общественные	5,30
352	Салон	Блок С, 2 этаж	Общественные	5,10
353	Салон	Блок С, 2 этаж	Общественные	9,10
354	Салон	Блок С, 2 этаж	Общественные	5,30
355	Салон	Блок С, 2 этаж	Общественные	9,10
356	Коридор	Блок С, 2 этаж	Общественные	12,50
357	Коридор	Блок С, 2 этаж	Общественные	12,20
358	ПУИ	Блок С, 2 этаж	Технические	1,60
359	ПК	Блок С, 2 этаж	Общественные	8,90
360	ПК	Блок С, 2 этаж	Общественные	8,90
361	Электрощитовая	Блок С, 2 этаж	Технические	4,50
362	Салон МПН	Блок С, 2 этаж	Общественные	2,70
363	Салон МПН	Блок С, 2 этаж	Общественные	2,70
364	Инфранный холл (зона лоббей)	Блок С, 2 этаж	Общественные	16,00
365	Коридор	Блок С, 3 этаж	Общественные	103,10
366	Инфранный холл	Блок С, 3 этаж	Общественные	5,30
367	Салон	Блок С, 3 этаж	Общественные	5,40
368	Салон	Блок С, 3 этаж	Общественные	7,00
369	Салон	Блок С, 3 этаж	Общественные	5,40
370	Салон	Блок С, 3 этаж	Общественные	7,00
371	ПУИ	Блок С, 3 этаж	Технические	1,60
372	Коридор	Блок С, 3 этаж	Общественные	4,00
373	Коридор	Блок С, 3 этаж	Общественные	12,90
374	Электрощитовая	Блок С, 3 этаж	Технические	4,20
375	ПК	Блок С, 3 этаж	Общественные	8,90
376	ПК	Блок С, 3 этаж	Общественные	8,90
377	Салон МПН	Блок С, 3 этаж	Общественные	2,70
378	Салон МПН	Блок С, 3 этаж	Общественные	2,70
379	Инфранный холл (зона лоббей)	Блок С, 4 этаж	Общественные	16,00
380	Коридор	Блок С, 4 этаж	Общественные	103,60
381	Инфранный холл	Блок С, 4 этаж	Общественные	5,30
382	Салон	Блок С, 4 этаж	Общественные	5,40
383	Салон	Блок С, 4 этаж	Общественные	7,00
384	Салон	Блок С, 4 этаж	Общественные	5,40
385	Салон	Блок С, 4 этаж	Общественные	7,00
386	ПУИ	Блок С, 4 этаж	Технические	1,60
387	Коридор	Блок С, 4 этаж	Общественные	14,00
388	Коридор	Блок С, 4 этаж	Общественные	12,90
389	Электрощитовая	Блок С, 4 этаж	Технические	4,50
390	ПК	Блок С, 4 этаж	Общественные	8,90









19.7	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства) и количестве заключенных договоров для условия уплаты обязательных платежей (платежей) в компенсационный фонд	19.7.1	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства) и количестве заключенных договоров для условия уплаты обязательных платежей (платежей) в компенсационный фонд
19.7.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу:	19.7.1.1.1	Выданы долевые сертификаты:
19.7.2.1.1.1	12 838,25 кв.м	19.7.1.1.1	Жилые помещения:
19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен для условия уплаты обязательных платежей (платежей) в компенсационный фонд	19.7.1.1.1.1	Жилые помещения с использованием счетов эскроу:
0 кв.м		19.7.1.1.1.1	192
19.7.2.1.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных платежей (платежей) в компенсационный фонд:
0 кв.м		19.7.1.1.1.3	0
19.7.2.1.2	Нежилые помещения:	19.7.1.1.2	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:
19.7.2.1.2.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу:	19.7.1.1.2	Нежилые помещения:
8 310,4 кв.м		19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу:
19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен для условия уплаты обязательных платежей (платежей) в компенсационный фонд:	19.7.1.1.2.2	0
0 кв.м		19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:
19.7.2.1.3	Многоквартирные дома:	19.7.1.1.3	Многоквартирные дома:
19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу:	19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу:
1 874,33 кв.м		19.7.1.1.3.1	70
19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных платежей (платежей) в компенсационный фонд:	19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных платежей (платежей) в компенсационный фонд:
0 кв.м		19.7.1.1.3.2	0
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:	19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:
0 кв.м		19.7.1.1.3.3	0
19.7.3	О доле договоров участия в долевом строительстве:	19.7.2	О доле объектов долевого строительства:
19.7.3.1	Выданы долевые сертификаты:	19.7.2.1	Выданы долевые сертификаты:
19.7.3.1.1	Жилые помещения:	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
19.7.3.1.1.1	Суммарная доля договоров, заключенных с использованием счетов эскроу:	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
6 168 293 788,31 руб.		19.7.2.1.1	Жилые помещения:
19.7.3.1.1.2	Суммарная доля договоров, заключенных для условия уплаты обязательных платежей (платежей) в компенсационный фонд:	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
0 руб.		19.7.2.1.1	Жилые помещения:
19.7.3.1.1.3	Суммарная доля договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика:	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
0 руб.		19.7.2.1.1	Жилые помещения:
19.7.3.1.2	Нежилые помещения:	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
19.7.3.1.2.1	Суммарная доля договоров, заключенных с использованием счетов эскроу:	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
2 963 743 152,02 руб.		19.7.2.1.1	Жилые помещения:

22. Информация об объеме социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на оплату процентов и суммы основного долга, по дебитам кредитов (займов) на строение объекта, реконструкцию которого планируется возвести, частично или полностью за счет денежных средств, учтенных в учетных планах, планах и строение объекта по договору.

	19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных платежей (налогов) и коммунальной платы: 0 руб.
	19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием денежных средств застройщика: 0 руб.
	19.7.3.1.3	Материалы.
	19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов застройщика: 406 532 460 руб.
	19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных по условиям уплаты обязательств от застройщика (запросов) в конкурсном отборе: 0 руб.
	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием явных способов обеспечения исполнения гражданских обязательств застройщика: 0 руб.
20. Об иных софинансирах и кредитах, на основании которых привлечены денежные средства для строительства (реконструкции), многоэтажного дома в (дето) этого объекта недвижимости, за исключением привлеченных денежных средств участника долевого строительства		
20.1. Об иных софинансирах и кредитах, в обеспечение которых привлечены денежные средства для строительства (реконструкции) многоэтажного дома в (наем) явного обязательства застройщика:	20.1.1	Вид софинансирования или кредита Договор об ипотечной недвижимости некой кредитной линии
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлечены денежные средства Публичное акционерное общество
	20.1.3	Целевое назначение финансирования, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы Банк Финансовая Корпорация Открытие
	20.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлечены денежные средства 7706092528
	20.1.5	Сумма привлеченных средств 14 132 497 000,00 руб.
	20.1.6	Оригинальный договор-заявка или договор окуп возврата привлеченных средств 30.06.2026
	20.1.7	Каждый номер земельного участка, за исключением привлеченных денежных средств по ипотеке при привлечении 77-06-0901002-147
21. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика		
21.1. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика: 1 869 754 000,00 руб.

22.1.1 Илия информация о проекте	Илия информация о проекте Примечание к п.9.2.22: Информации участка и соответствии с проектной декларацией (наиболее полным поименным перечнем) выбора материала из каталога и списка при заливке бетона (декларация). Уточнение материала – с экологически безопасной керамической плиткой из экологически чистых керамических материалов (кварцевый, керамический камень, блок и др.) с заливочным электроизоляционным конструктивным и облицовочным фасадными конструкциями (панель, а также монолитные панели, пр). Примечание к п.15.3: наименование Кв.1.1 размещается на двух этажах блока В:16 этаж-помещение: №В.125, В.110, 2й этаж: №В.203, В.214, В.202, В.201. Помещение Ф.1.1 размещается на трех этажах блока А:18 этаж-помещение №А.114, А.115, А.128, 2й 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.244, А.246, А.247, А.248, А.249, А.250, А.251, А.252, А.253, А.254, А.255, А.256, А.257. Помещение Г.1.1 размещается на двух этажах блока В:16 этаж-помещение № А.116, А.117, А.118, А.119, А.120, А.121, А.122, 2й этаж: А.230, А.231, А.232, А.233, А.234, А.235, А.236, А.237. Помещение Кв.1.1 размещается на двух этажах блока В:16 этаж-помещение № В.125, В.110, 2й этаж: В.203, В.214, В.202, В.201. Примечание к 15.3 в 15.3: «наименование "Домер Лодж-330" считать называемым "Блок"»	22.1.1	После завершения объекта капитальной инфраструктуры. Об условиях и части 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 210-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) и иных нормативных правовых актах в соответствии с проектом информационного перечня объектов капитальной инфраструктуры в соответствии с утвержденным для осуществления строительства объектом. О целях затрат на строительство в части четкой формулировки в пунктах 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 210-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации) 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33), о предоставлении информации о кадастровых номерах таких объектов, в том числе с указанием путей и планировки, размерах таких объектов, кадастровых номеров, кадастровых площадей за счет земельных участков, установленных законом субъектов Российской Федерации до вступления в силу.	22.1.1 Нет
23.1 Илия информация о проекте	Илия информация о проекте Примечание к п.9.2.22: Информации участка и соответствии с проектной декларацией (наиболее полным поименным перечнем) выбора материала из каталога и списка при заливке бетона (декларация). Уточнение материала – с экологически безопасной керамической плиткой из экологически чистых керамических материалов (кварцевый, керамический камень, блок и др.) с заливочным электроизоляционным конструктивным и облицовочным фасадными конструкциями (панель, а также монолитные панели, пр). Примечание к п.15.3: наименование Кв.1.1 размещается на двух этажах блока В:16 этаж-помещение: №В.125, В.110, 2й этаж: №В.203, В.214, В.202, В.201. Помещение Ф.1.1 размещается на трех этажах блока А:18 этаж-помещение №А.114, А.115, А.128, 2й 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.244, А.246, А.247, А.248, А.249, А.250, А.251, А.252, А.253, А.254, А.255, А.256, А.257. Помещение Г.1.1 размещается на двух этажах блока В:16 этаж-помещение № В.125, В.110, 2й этаж: В.203, В.214, В.202, В.201. Примечание к 15.3 в 15.3: «наименование "Домер Лодж-330" считать называемым "Блок"»	23.1.1	После завершения объекта капитальной инфраструктуры в государственную кадастровую собственность.	23.1.1 Нет
24. Сведения о фактах изменения информации в проекции	Сведения о фактах изменения информации в проекции	24.1.1	Илия информация о проекте	24.1.1
№ Дата	Наименование раздела проекта	Отсылка к проекту		
1	01.09.2021 2. ПЗУ	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."		
2	01.09.2021 3. АР	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."		
3	01.09.2021 4. КР	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."		
4	01.09.2021 5. ВИС	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."		
5	01.09.2021 6. ПОС	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."		
6	01.09.2021 7. ПХ	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."		
7	01.09.2021 9. МОПБ	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."		
8	01.09.2021 1. ЛПЗ	См. заключение № 77-2-1-2-0522393-2023 от 01.09.2023г.		
9	04.09.2023 2. ПЗУ	См. заключение № 77-2-1-2-0522393-2023 от 01.09.2023г.		
10	01.09.2023 3. АР	См. заключение № 77-2-1-2-0522393-2023 от 01.09.2023г.		

11.04.09.2023/4 КР	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
12.04.09.2023/5 ВИС	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
13.04.09.2023/6 ПИС	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
14.04.09.2023/8 ПИКОС	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
15.04.09.2023/9 ПИС	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
16.04.09.2023/10 ОДП	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
17.04.09.2023/11 ДС	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЦЕННАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ" ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Ссылка на электронный документ

Ссылка на документ: 255-80020030027-1805202304080608087

Возле: ООО "ЭЛЕКТРОКОМ" КОМПЬЮТЕР АЛЮМИНИЙ И НАУШНИКОВЫЙ МОДУЛЬ

Действителен с 05.11.2023 по 05.02.2024

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ" ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Ссылка на электронный документ

Ссылка на документ: 24179125077-2040230415507-2023041

Возле: Микроэлектроника, Полковое Русло

Иваново, Иванов

Действителен с 25.01.2023 по 01.01.2024