



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»

 /Н.П. Ивашкова/

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 229/24

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):	28.06.2024 г.
Дата составления отчета:	28.06.2024 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 № 07/24 от 24.06.2024 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 28 июня 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 –

**860 166 000 (Восемьсот шестьдесят миллионов сто шестьдесят шесть тысяч) рублей, не облагается НДС.**

В том числе:

№ Помещения	Условный номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	B1.114	Квартира	111,4	79 247 000
Помещение № 2	B1.115	Квартира	135,9	96 192 000
Помещение № 3	B1.124	Квартира	111,1	79 033 000
Помещение № 4	B1.125	Квартира	136,3	96 475 000
Помещение № 5	B1.134	Квартира	111,4	79 247 000
Помещение № 6	B1.135	Квартира	135,8	96 122 000
Помещение № 7	B1.144	Квартира	111,5	79 318 000
Помещение № 8	B1.145	Квартира	136,3	96 475 000
Помещение № 9	B2.143	Квартира	49,9	39 166 000
Помещение № 10	B1.154	Квартира	111,4	79 247 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	39 644 000
<b>Итого</b>				<b>860 166 000</b>

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

С уважением,  
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>7</b>
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки .....	7
2.2. Международные стандарты .....	7
2.3. Федеральные стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ .....	7
2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки .....	7
2.5. Используемая терминология .....	8
2.6. Вид определяемой стоимости и результат оценки .....	11
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>14</b>
3.1. Допущения, в том числе специальные .....	14
3.2. Ограничительные условия .....	14
3.3. Заявление о соответствии .....	15
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>16</b>
4.1. Сведения о Заказчике .....	16
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора .....	16
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	17
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>18</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>19</b>
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	19
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	19
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	20
6.5. Итоговая стоимость объекта оценки .....	20
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>21</b>
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком .....	21
7.2. Идентификация Объекта оценки .....	21
7.3. Описание местоположения объекта оценки .....	27
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>30</b>
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	30
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	39
8.3. Рынок жилой недвижимости .....	40
8.4. Анализ наиболее эффективного использования .....	45
8.5. Анализ о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	46
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	50
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки .....	53
<b>9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>55</b>
9.1. Последовательность определения стоимости .....	55
9.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода .....	56
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>67</b>
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов .....	67
10.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	67
10.3. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки .....	68
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>71</b>
1. Правовая информация .....	71
2. Методическая информация .....	71
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>72</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>76</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>88</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 Приложении 1 к заданию на оценку</p>
<p><b>Существующие имущественные права на объект оценки</b></p>	<p>Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве Субъект права – Помещения № 1 – 11: принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры».</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b></p>	<p>Имущественные права в отношении объектов долевого строительства правами третьих лиц не обременены. В соответствии с ч.1. ст. 4. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве (далее также – договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.</p>
<p><b>Цель оценки (необходимость проведения оценки<sup>1</sup>), которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)</b></p>	<p>Определение стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Квадратные метры», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
<p><b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b></p>	<p>Сотрудники специализированного депозитария ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры», владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры», Банк России, иные лица, получившие доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России</p>
<p><b>Соблюдение требований законодательства России</b></p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая</p>

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

	<p>сторона не обязана принимать исполнение;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>(ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).</p> <p>В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».</p> <p>Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. От 27.06.2016).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов.</p>
<b>Предпосылки стоимости</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом;</li> <li>2) Участники сделки являются неопределенными лицами;</li> <li>3) Дата оценки 28.06.2024 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>	28.06.2024
<b>Период (срок) проведения работ по оценке</b>	24.06.2024 – 28.06.2024
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)</b>	Договоры долевого участия
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации</b>	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 5 (пяти) рабочих дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	Отсутствуют
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</b>	Не привлекаются.
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	Отчет об оценке составляется в совмещенной форме

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

## **2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

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

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

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

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

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

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

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

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

## **2.6. Вид определяемой стоимости и результат оценки**

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 07/24 от 24.06.2024 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года возмездного оказания услуг по оценке принят следующий вид стоимости - рыночная (справедливая) стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом

финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.1. Допущения, в том числе специальные

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

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

#### 3.2. Ограничительные условия

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

1. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;

2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
3. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
4. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
5. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

### **3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Оценщик



А.И. Делов

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ

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

### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. Адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 20.04.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 037854-1 от 03.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор 922/2513014888 от 22 декабря 2023 г. страхования ответственности оценщика в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	13
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником



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

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

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственности
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
<b>Место нахождения</b>	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
<b>Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2504121360 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 № 07/24 от 24.06.2024 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 № 229/24, дата оставления 28.06.2024 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. 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	860 166 000	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:

**860 166 000 (Восемьсот шестьдесят миллионов сто шестьдесят шесть тысяч) рублей, не облагается НДС.**

В том числе:

№ Помещения п/п	Условный номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	V1.114	Квартира	111,4	79 247 000
Помещение № 2	V1.115	Квартира	135,9	96 192 000
Помещение № 3	V1.124	Квартира	111,1	79 033 000
Помещение № 4	V1.125	Квартира	136,3	96 475 000
Помещение № 5	V1.134	Квартира	111,4	79 247 000
Помещение № 6	V1.135	Квартира	135,8	96 122 000
Помещение № 7	V1.144	Квартира	111,5	79 318 000
Помещение № 8	V1.145	Квартира	136,3	96 475 000
Помещение № 9	V2.143	Квартира	49,9	39 166 000
Помещение № 10	V1.154	Квартира	111,4	79 247 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	39 644 000
<b>Итого</b>				<b>860 166 000</b>

Оценщик



А.И. Делов

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

### 7.1. Перечень документов, используемых оценщиком

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

- Разрешение на строительство № 77-123000-016894-2018 от 25.04.2018 г.
- Градостроительный план земельного участка № РФ-77-4-53-3-98-2023-3665 от 02.06.2023
- Проектная декларация № 77-002189 от 14.06.2024 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> )

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

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

### ОПИСАНИЕ ЖИЛИЩНОГО КОМПЛЕКСА<sup>3</sup>



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

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

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

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

#### Расположение

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

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

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

#### Объекты

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

#### Таблица 7.2-3 Общая характеристика ЖК

Основные характеристики	
Класс недвижимости	Элитный

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

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

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

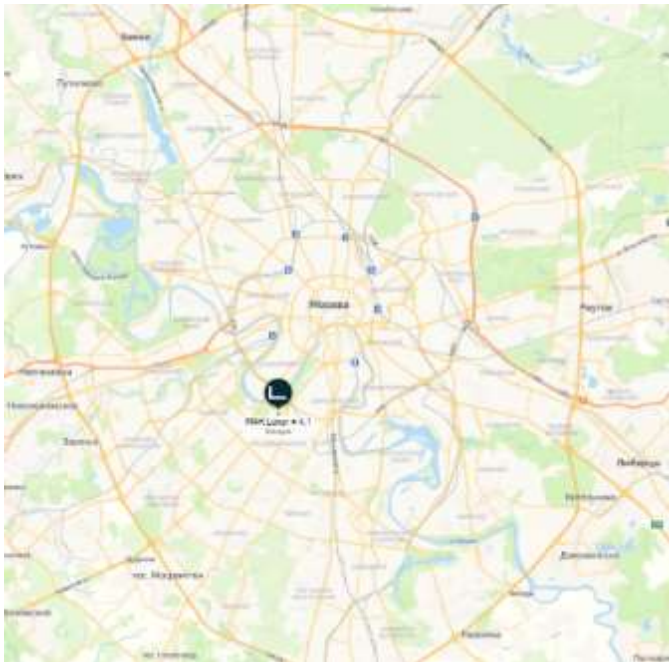
Источник: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/38951>

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на города.

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

#### О текущей ценовой ситуации

Инфляция<sup>5</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>6</sup>

*За неделю с 28 мая по 3 июня 2024 года на потребительском рынке инфляция составила 0,17%, год к году – 8,17% г/г. В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе темпы роста цен сохранились практически на уровне прошлой недели (0,09%). Продолжилась дефляция на*

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

<sup>6</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/0acbf652c3229a3fa6b3aac2b637bcf1/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_5\\_jyunya\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0acbf652c3229a3fa6b3aac2b637bcf1/o_tekushchey_cenovoy_situacii_5_jyunya_2024_goda.pdf)

плодоовощную продукцию (-0,19%), на остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,11%. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе темпы роста цен практически не изменились (0,06%): продолжилась дефляция электро и бытовых приборов, на легковые автомобили околонулевой рост цен. В секторе услуг инфляция составила 0,55% на фоне изменения цен услуги санаториев. При этом замедлился рост цен на авиабилеты на внутренние рейсы и услуги гостиниц.

### Потребительская инфляция с 28 мая по 3 июня

1. За период с 28 мая по 3 июня 2024 года инфляция составила 0,17%, год к году – 8,17% г/г.
2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен сохранились практически на уровне прошлой недели (0,09%). Дефляция на плодоовощную продукцию продолжилась (-0,19%) на фоне удешевления огурцов и помидоров. На остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,11%. Подешевели свинина, яйца и мука, замедлился рост цен на мясо птицы, хлеб и хлебобулочные изделия, масложировую продукцию.
3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен практически не изменились (0,06%). На легковые автомобили околонулевой рост цен (0,03%). Продолжилась дефляция электро- и бытовых приборов (-0,17%). Замедлился рост цен на строительные материалы, подешевели одежда и обувь, бытовая химия. На бензин изменение цен составило 0,26%, на дизель – 0,16%.
4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг инфляция составила 0,55% на фоне изменения цен на услуги санаториев. При этом замедлился рост цен на авиабилеты на внутренние рейсы и услуги гостиниц. На наблюдаемые бытовые услуги темпы роста цен также снизились (до 0,12%).

### Мировые рынки

5. В период с 28 мая по 3 июня на мировых рынках продовольствия цены сократились на 2,2% (+1,1% недель ранее). В годовом выражении в мае продовольственные товары подешевели на 5,5% г/г. После роста недель ранее сократились цены на пшеницу во Франции (-2,2%), кукурузу (-4,1%), соевые бобы (-3,7%) и говядину (-3,2%). Продолжила снижаться стоимость соевого масла (-3,0%). Снизились котировки на пшеницу в США (-3,9%) после стабилизации недель ранее. Стабилизировались котировки на сахар-сырец, белый сахар и свинину. Сохранился рост цен на пальмовое масло (+0,7%).
6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 0,9% (стабилизация недель ранее) за счет увеличения стоимости смешанных (+1,4%) и азотных удобрений (+0,4%). В годовом выражении в мае удобрения подешевели на 13,8% г/г.
7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на 1,4% (стабилизация недель ранее) в связи с сокращением стоимости железной руды (-5,4%) и арматуры (-0,5%). После снижения недель ранее увеличились цены на металлолом (+0,7%), а на металлопрокат – стабилизировались. В годовом выражении в мае цены на черные металлы сократились на 0,9% г/г.
8. На мировом рынке цветных металлов цены сократились на 3,7% (-4,1% недель ранее) в связи со снижением стоимости алюминия (-2,5%), меди (-3,4%) и никеля (-5,1%). В годовом выражении в мае цены на цветные металлы выросли на 9,1% г/г.

**Таблица 8-1 О потребительской инфляции с 28 мая по 3 июня (РОССТАТ)**

	2024 год на 3 июня					2023 год	
	г/г	с начала месяца	28 май - 3 июня	21 - 27 мая	на 3 июня (с нач. года)	апрель (м/м)	июнь (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>8,17</b>	<b>0,07</b>	<b>0,17</b>	<b>0,10</b>	<b>3,13</b>	<b>0,50</b>	<b>0,37</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>9,06</b>	<b>0,04</b>	<b>0,09</b>	<b>0,08</b>	<b>3,08</b>	<b>0,49</b>	<b>-0,01</b>
- без плодоовощной продукции	8,32	0,05	0,11	0,12	2,58	0,65	0,33
- плодоовощная продукция	13,24	-0,08	-0,19	-0,35	5,71	-0,57	-2,35
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>7,08</b>	<b>0,03</b>	<b>0,06</b>	<b>0,05</b>	<b>1,87</b>	<b>0,41</b>	<b>0,42</b>
- без бензина	6,96	0,01	0,03	0,04	1,89	0,39	0,25
- бензин автомобильный	7,95	0,11	0,26	0,11	1,83	0,54	1,55
<b>Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)</b>	<b>6,63</b>	<b>0,23</b>	<b>0,55</b>	<b>0,29</b>	<b>3,28</b>	<b>0,11</b>	<b>0,71</b>

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов<sup>7</sup> на предстоящие три года:

- Инфляция: Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 5,5% (+0,3 п.п. к апрельскому 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 повышены на всем горизонте — на 2024 год до 15,9% годовых (+1,0 п.п.), на 2025 год до 12,4% годовых (+2,0 п.п.), на 2026 год до

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

9,4% годовых (+1,3 п.п.). Это в том числе отражает и более высокую медианную оценку нейтральной ключевой ставки — 7,5% годовых (+0,5 п.п.).

- ВВП: Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,8 п.п. до 2,9%. Прогнозы на 2025–2026 годы, а также оценка долгосрочных темпов роста не изменились — 1,7%, 1,6% и 1,5% соответственно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +8,8% (опрос в апреле: +7,9%).
- Уровень безработицы: Аналитики ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,8% (-0,2 п.п.) и далее вернется на уровень 2023 года — 3,0%.
- Номинальная зарплата: Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы до 12,8% (+2,5 п.п.) в 2024 году с дальнейшим замедлением до 7,8% в 2025 году (+0,7 п.п.) и до 6,8% к концу горизонта (+0,7 п.п.). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 5,4% (+2,2 п.п.), в 2025 году — на 3,0% (+0,6 п.п.), в 2026 году — на 2,4% (+0,4 п.п.). Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 20,2% выше, чем в 2021 году (опрос в апреле: на 16,6%).
- Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают немного меньший дефицит консолидированного бюджета — 1,2% ВВП в 2024 году с сокращением до 0,9% в 2025 году и до 0,8% к концу горизонта.
- Экспорт товаров и услуг: Без существенных изменений — 479 млрд долл. в 2024 году (+1 млрд долл.), 486 млрд долл. в 2025 году (+4 млрд долл.) и 490 млрд долл. в 2026 году. Это на 11% ниже, чем экспорт в 2021 году.
- Импорт товаров и услуг: Прогнозы почти не изменились — 383 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2024 году, 395 млрд долл. в 2025 году и 404 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году. Это на 6% выше, чем импорт в 2021 году.
- Курс USD/RUB: Прогноз на 2024 год — 92,3 рублей за долл., на 2025 год — 96,2 рублей за долл., на 2026 год — 98,3 рублей за долл. (пересмотр на -0,6–0,3% с апрельского опроса).
- Цена на нефть марки Brent: согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 84 долл. за баррель. Далее цена будет снижаться и составит 80 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026 году.

### Результаты опроса: май 2024 года\*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026
ИПЦ (в % ден. к ден. пред. года)	8,4	11,9	7,4	5,5	4,2	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	9,9	7,1	4,7	4,1
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходов дней)	5,7	10,6	9,5	15,9	12,4	9,4
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	2,9	1,7	1,6
Уровень безработицы (%, ден., без исключения безработицы)	4,3	3,6	3,0	2,8	3,0	3,0
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,1	12,8	7,8	6,8
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,2	-0,9	-0,8
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	479	486	490
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	347	379	383	395	404
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,3	96,2	98,3
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	84	80	75
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:						
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,4	105,3	107,1	108,8
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	7,8	5,4	3,0	2,4
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,1	113,9	117,3	120,2
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	88	95	92	86
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	7,5	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.			
	Центр. тенденции 10-90%	6,0-8,5				
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,5	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2027 — 2031 годов.			
	Центр. тенденции 10-90%	1,0-2,2				



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

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

Таблица 8-2 Основные экономические показатели России<sup>9</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 страховым)	-1,0	+5,4	+5,8
	23/22, +/- % г/г		Янв-март 24/23, +/- % г/г
4. Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1		+6,7
5. Промышленное производство	+3,5		+5,6
6. Продукция сельского хозяйства	-0,3		+1,2
7. Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+8,7		+3,5
8. Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв. м.			
- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5		+1,5
9. Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+12,8		+9,9
10. Грузооборот транспорта, млрд т-км	-0,6		+0,4
11. Оборот розничной торговли, млрд рублей	+6,4		+10,5
12. Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4		+5,8
13. Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2		+4,6
14. Инфляция, %			
- промышленная	+4,0		+19,3
- потребительская	+5,9		+7,6
	Янв-дек 23/22, %		Февр 2024, %
15. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:			78432 руб.
- номинальная	+14,1		+18,3
- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8		+10,0
	Янв-дек 23/22, %		Февр 24/23, %
16. Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+9,7		+23,3
- задолженность ПО ипотечным жил. Кредитам	+17,6		+28,8
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	+0,4		+0,4
17. Международные резервы (ЗВР), на 26.04.2024г.: 596,8 млрд. долл. США	-1,7		0,0
18. Фонд национального благосостояния на 01.04.2024 г.: 12,5 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 135,7 млрд. долл. США	-11,8		+5,2
19. Государственный внешний долг, на 01.04.2024г. 52,8 млрд. долл. США	0,0		-6,9
	2022		01.04.2024
20. Ключевая ставка ЦБР с 18.12.2023г., %	+8,5		+16,0
21. Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95		91,95
22. Нефть Brent на 01.04.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99		84,06

Сценарные условия<sup>10</sup> функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов

### Внутренние условия

#### Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2024 года

В январе-феврале 2024 г. продолжился рост российской экономики. Положительный вклад в динамику был обеспечен ростом базовых отраслей: промышленности, оптовой и розничной торговли, транспорта и хранения. Рост промышленного производства в феврале 2024 г. ускорился до 8,5% г/г после 4,6% г/г в январе. К основным факторам ускорения относится восстановление годовых темпов роста в добыче полезных ископаемых и рост в обрабатывающей промышленности. Высокими темпами росли как отрасли, ориентированные на внутренний спрос, так и экспортно ориентированные отрасли. Прирост за январь-февраль 2024 г. составил 6,6% г/г. Выпуск обрабатывающей промышленности в феврале 2024 г. продемонстрировал ускорение темпов до 13,5% г/г после 7,5% г/г месяцем ранее, прирост за период, прошедший с начала года, составил 10,6%. В целом, улучшение темпов роста в феврале 2024

<sup>8</sup> <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20май.pdf>

<sup>9</sup> По данным Росстата (зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика).

<sup>10</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_scnarnye\\_usloviya\\_funkcionirovaniya\\_e\\_konomiki\\_rf\\_osnovnye\\_parametry\\_prognoza\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2025\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2026\\_i\\_2027\\_godov.htm](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_scnarnye_usloviya_funkcionirovaniya_e_konomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.htm)

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

### **Основные параметры базового варианта**

#### **Оценка развития ситуации в российской экономике в 2024 году**

В 2024 г. экспорт будет восстанавливаться за счет развития новых логистических и производственных цепочек с дружественными и нейтральными странами, но не отыграет падение 2023 года. Нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9% в реальном выражении (после сокращения на 7,8% в 2023 г.), нефтегазовый экспорт – на 5,9% (после сокращения на 15,4% в 2023 году). Импорт товаров в 2024 г. продолжит восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 11,6%, уровень 2021 года будет превышен на 6,6 процента). Сальдо торгового баланса продолжит снижаться и составит в 2024 г. 5,2% ВВП (104,5 млрд долл. США) после 5,9% (120,9 млрд долл. США) в 2023 г. и 13,7% ВВП в 2022 году. В результате курс рубля в 2024 г. в среднем за год составит 94,7 руб. за долл. США (84,7 в 2023 году). Инфляция по итогам 2024 г. замедлится до 5,1% декабрь к декабрю 2023 г. (после 7,4% в декабре 2023 г. к декабрю 2022 года). Промышленное производство в 2024 г. продолжит расти – по оценке, прирост составит 2,5% за счет восстановления добывающего сектора (0,5%) и продолжающегося роста в обрабатывающей промышленности (4,0%), где основными драйверами будут машиностроительный комплекс (в том числе восстановительный рост в автопроизводстве), а также сохраняющийся устойчивый рост в пищевой промышленности.

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

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

### Риски прогноза

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

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

Внешние и внутренние риски учтены в консервативном варианте прогноза.

### Основные параметры консервативного варианта

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

**Таблица 8-3 Исходные условия для формирования вариантов развития экономики**

	Вариант	2023	2024	2025	2026	2027
		отчет	оценка	прогноз		
<b>1. Внешние и сопряженные с ними условия</b>						
Экспортная цена на российскую нефть, долл. США / барр.	Базовый	64,5	65,0	65,0	65,0	65,0
	Консервативный		62,5	58,3	54,7	52,9
Добыча нефти (включая газовый конденсат), млн тонн	Базовый	529,6	523,0	530,0	540,0	553,1
	Консервативный		523,0	487,1	501,3	506,1
Добыча газа (включая газ попутный), млрд куб. м	Базовый	637,6	666,7	695,4	707,5	727,3
	Консервативный		666,7	659,0	666,0	671,0
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл. США / тыс куб. м	Базовый	325,9	252,8	243,3	237,4	230,7
	Консервативный		247,1	218,7	203,7	196,2
Цены на газ (далее зарубежье), долл. США / тыс куб. м	Базовый	404,1	297,3	285,8	276,1	269,3
	Консервативный		290,9	263,0	242,6	232,6
Экспорт нефти, млн тонн	Базовый	238,0	240,0	247,0	257,0	269,8
	Консервативный		240,0	237,0	245,0	249,9
Экспорт природного газа (трубопроводный),	Базовый	101,0	108,0	120,0	126,0	122,0

	Вариант	2023	2024	2025	2026	2027
		отчет	оценка	прогноз		
млрд куб. м	Консервативный		108,0	103,0	108,0	113,0
Экспорт СПГ, млн тонн	Базовый	33,3	38,0	40,0	44,0	56,6
	Консервативный		38,0	38,6	38,6	38,6
Экспорт нефтепродуктов, млн тонн	Базовый	131,2	131,3	131,3	131,3	131,3
	Консервативный		131,3	111,0	116,0	116,0
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,08	1,11	1,12	1,12	1,13
	Консервативный		1,11	1,12	1,12	1,13
<b>2. Внутренние условия</b>						
Инфляция (ИПЦ) на конец года, % к декабрю	Базовый	7,4	5,1	4,0	4,0	4,0
	Консервативный		6,0	4,4	4,0	4,0
Инфляция (ИПЦ) в среднем за год, %	Базовый	5,9	6,6	4,7	4,0	4,0
	Консервативный		6,9	5,2	4,1	4,0
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	84,7	94,7	98,6	101,2	103,8
	Консервативный		96,2	102,7	107,1	110,8

Таблица 8-4 Сравнительная таблица по вариантам прогнозов

	2023	2024	2025	2026	2027
	отчет	оценка	прогноз		
Валовой внутренний продукт <sup>11</sup> , млрд рублей					
Базовый	172 148	191 437	206 913	221 588	237 390
Консервативный		190 206	204 141	216 496	229 800
темпы роста ВВП, %					
Базовый	3,6	2,8	2,3	2,3	2,4
Консервативный		2,2	1,6	1,6	1,7
дефлятор ВВП, %					
Базовый	7,0	7,9	5,6	4,6	4,6
Консервативный		7,8	5,6	4,3	4,3
Экспортная цена на российскую нефть, долл. / барр.					
Базовый	64,5	65,0	65,0	65,0	65,0
Консервативный		62,5	58,3	54,7	52,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
Базовый	84,7	94,7	98,6	101,2	103,8
Консервативный		96,2	102,7	107,1	110,8
Индекс потребительских цен на конец года, % к декабрю					
Базовый	7,4	5,1	4,0	4,0	4,0
Консервативный		6,0	4,4	4,0	4,0
Индекс потребительских цен в среднем за год, %					
Базовый	5,9	6,6	4,7	4,0	4,0
Консервативный		6,9	5,2	4,1	4,0
Промышленность, %					
Базовый	3,5	2,5	2,3	2,3	2,5
Консервативный		2,0	0,3	2,1	1,7
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый	9,8	2,3	2,7	3,0	3,2
Консервативный		1,2	1,7	1,9	2,2
Объем платных услуг населению, %					
Базовый	4,4	5,1	3,6	3,0	2,6
Консервативный		3,8	2,7	2,3	2,3
Оборот розничной торговли, %					
Базовый	6,4	7,7	4,8	3,9	3,1
Консервативный		6,0	3,5	3,0	2,5
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый	5,4	5,2	3,5	3,0	2,6
Консервативный		3,6	2,1	2,0	1,9
Реальная заработная плата, %					
Базовый	7,8	6,5	3,6	2,8	2,5
Консервативный		4,6	2,6	2,3	2,0
Производительность труда, %					
Базовый	2,2	2,7	2,2	2,1	2,4
Консервативный		2,2	1,6	1,6	1,7
Экспорт товаров, млрд долл. США					
Базовый	424,2	428,7	455,7	473,8	496,0

<sup>11</sup> Номинальный объем ВВП в 2024-2027 гг. учитывает оценку валового регионального продукта Донецкой Народной Республики (ДНР), Луганской Народной Республики (ЛНР), Запорожской и Херсонской областей. Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р.

	2023	2024	2025	2026	2027
	отчет	оценка		прогноз	
<b>Консервативный</b>		419,7	405,7	409,5	416,4
темп роста, %					
<b>Базовый</b>	-11,0	4,3	6,1	3,5	4,0
<b>Консервативный</b>		4,1	0,0	3,2	2,3
к ВВП, %					
<b>Базовый</b>	20,9	21,2	21,7	21,6	21,7
<b>Консервативный</b>		21,2	20,4	20,3	20,1
Экспорт нефтегазовый, млрд долл. США					
<b>Базовый</b>	197,0	206,7	229,5	241,5	255,3
<b>Консервативный</b>		205,5	220,0	229,5	239,7
темп роста, %					
<b>Базовый</b>	-15,4	5,9	9,1	3,6	4,0
<b>Консервативный</b>		5,5	6,0	2,8	2,8
к ВВП, %					
<b>Базовый</b>	9,7	10,2	10,9	11,0	11,2
<b>Консервативный</b>		10,4	11,1	11,4	11,6
Экспорт нефтегазовый, млрд долл. США					
<b>Базовый</b>	227,3	222,0	226,2	232,3	240,7
<b>Консервативный</b>		214,2	185,7	179,9	176,6
темп роста, %					
<b>Базовый</b>	-7,8	2,9	3,2	3,4	4,1
<b>Консервативный</b>		2,9	-5,6	3,6	1,6
к ВВП, %					
<b>Базовый</b>	11,2	11,0	10,8	10,6	10,5
<b>Консервативный</b>		10,8	9,3	8,9	8,5
Импорт товаров, млрд долл. США					
<b>Базовый</b>	303,3	324,1	349,4	365,1	373,7
<b>Консервативный</b>		315,7	327,8	337,6	345,3
темп роста, %					
<b>Базовый</b>	12,9	11,6	6,1	3,1	1,4
<b>Консервативный</b>		8,6	3,6	2,2	1,4
к ВВП, %					
<b>Базовый</b>	14,9	16,0	16,7	16,7	16,3
<b>Консервативный</b>		16,0	16,5	16,7	16,6
Уровень безработицы, % к рабочей силе					
<b>Базовый</b>	3,2	3,0	3,0	3,0	3,0
<b>Консервативный</b>		3,1	3,2	3,3	3,3
Численность рабочей силы, млн чел.					
<b>Базовый</b>	76,0	76,0	76,1	76,3	76,3
<b>Консервативный</b>		76,0	76,0	76,1	76,1
Фонд заработной платы работников организаций, млрд руб.					
<b>Базовый</b>	37950	43947	47640	51290	54763
<b>Консервативный</b>		43256	46676	49886	53050
Фонд заработной платы работников организаций, % г/г					
<b>Базовый</b>	14,1	15,8	8,4	7,7	6,8
<b>Консервативный</b>		14,0	7,9	6,9	6,3
Численность занятых в экономике, млн чел.					
<b>Базовый</b>	73,6	73,7	73,8	74,0	74,0
<b>Консервативный</b>		73,7	73,6	73,6	73,7

### Социально-экономическая обстановка в г. Москве<sup>12</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.

<sup>12</sup> <https://mtuf.ru/upload/iblock/afa/afa1c8c6446a5a186072920de988514b.pdf>

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).

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%).

### **Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок недвижимости**

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

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

## 8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.<sup>13</sup>

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой 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 государственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

<sup>13</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

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>14</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%.

14 <https://www.metrinum.ru/upload/iblock/6c3/t0p1y0px8kf5y6qltt382rw6efqd905m.pdf>



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.

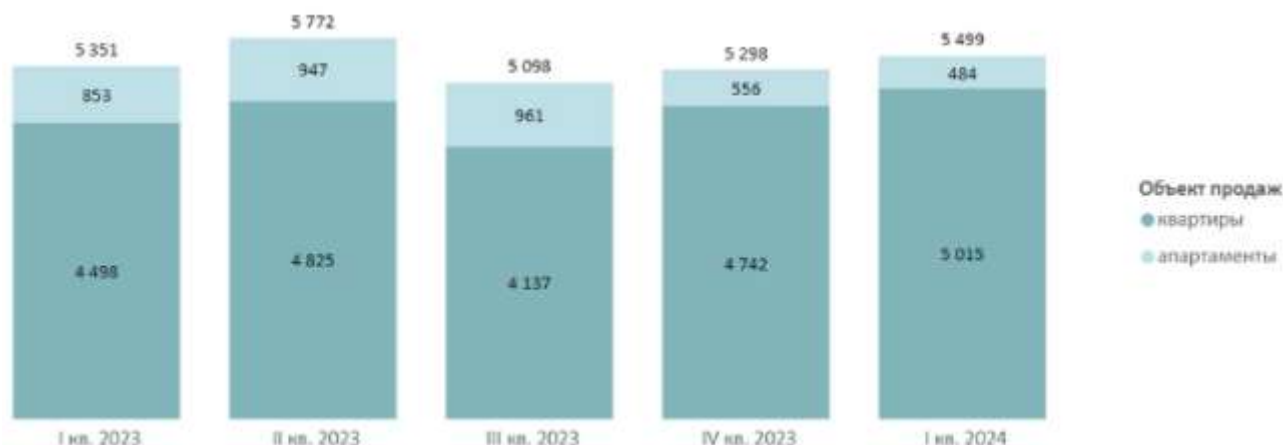
Прирост объема продаж в марте относительно первых двух месяцев 2024 года. В марте 2024 года было заключено в 2 раза больше сделок (701 ДДУ) чем в январе 2024 года (350 ДДУ) и на 23,4% больше, чем в феврале, при этом объем реализации в марте 2024 года сопоставим с показателями августа-декабря 2023 года. 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



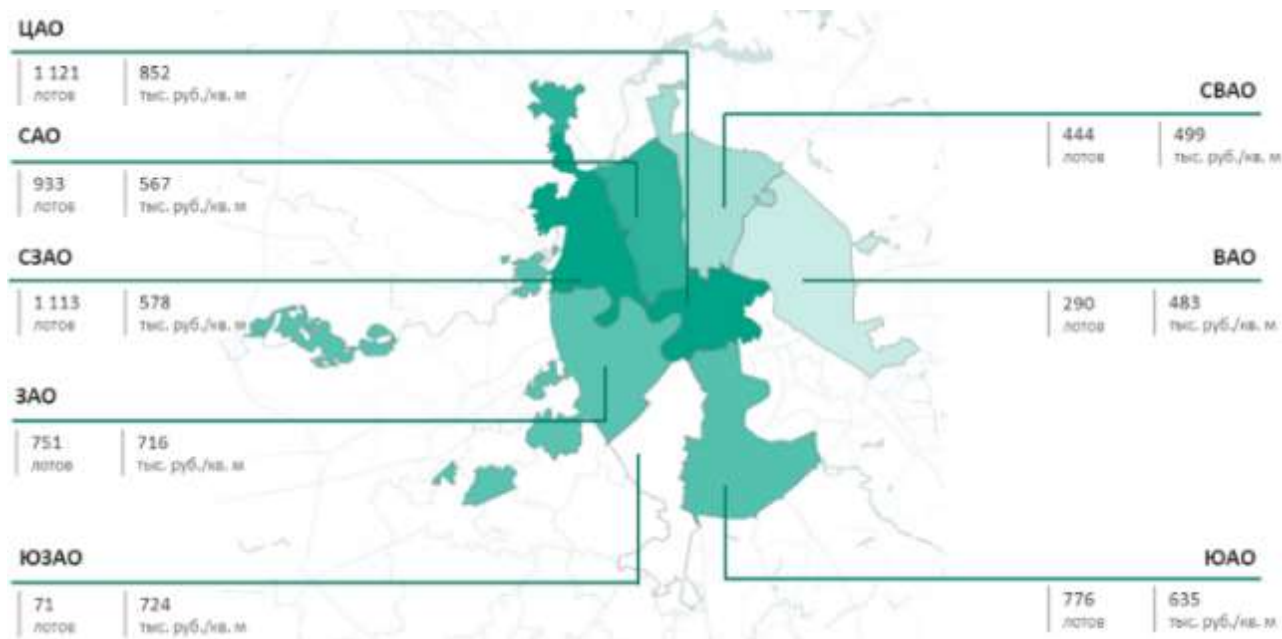
В I квартале 2024 года стартовали продажи в проекте «Новые Академики», а также бронирование в проекте «Дом 7 Даниловский». Кроме того, открылись продажи в новых корпусах в проектах: Mod, «Преображенская площадь», Luzhniki Collection, «Дом 56».

### 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>о</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



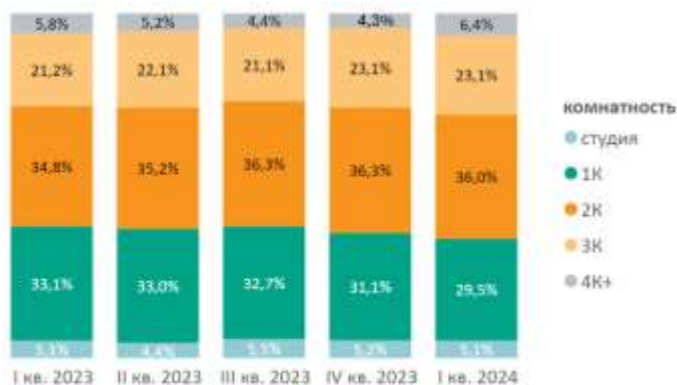
Максимальную долю составляет предложение в корпусах на этапе монтажа этажей (60,2%, +4,5 п.п. за квартал). За квартал сократилась доля предложений в корпусах на начальном этапе строительства (15,3%, -3,8 п.п. за квартал) и на этапе отделки (15,6%, -2,7 п.п. за квартал).

### 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



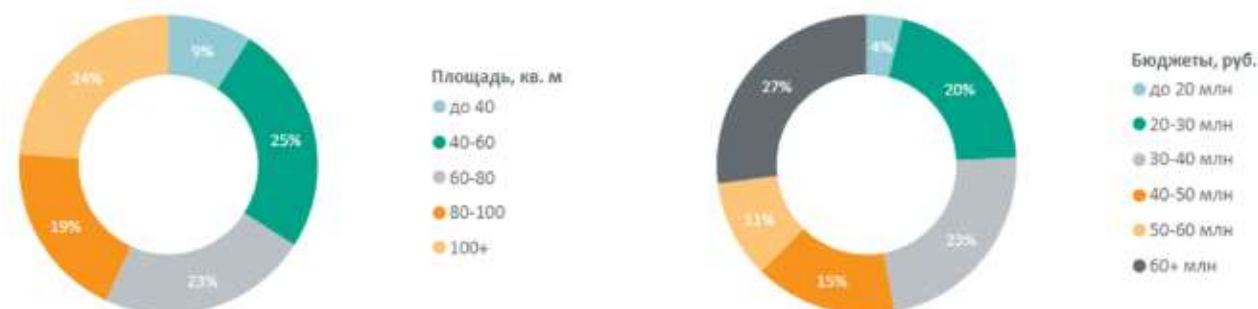
По итогам I кв. 2024 года выросла доля предложений с отделкой white box (30,7%, +3,8 п.п. за квартал) и сократилась доля без отделки (53,4%, -3 п.п. за квартал). Доля предложения с чистой отделкой составила 15,9% (-0,8 п.п. за квартал).

### 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 апартаментов премиум-класса в марте 2024 года:

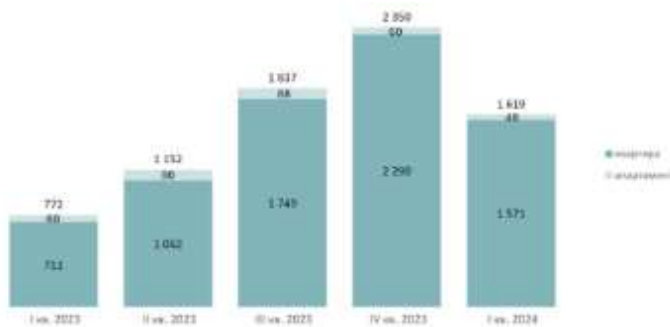
- Deco Residence: апартамент площадью 22,68 кв. м за 12,5 млн руб.;
- Verdi: апартамент площадью 32,3 кв. м за 12,8 млн руб.;
- Logos: апартамент площадью 26,6 кв. м за 15,8 млн руб.

### 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



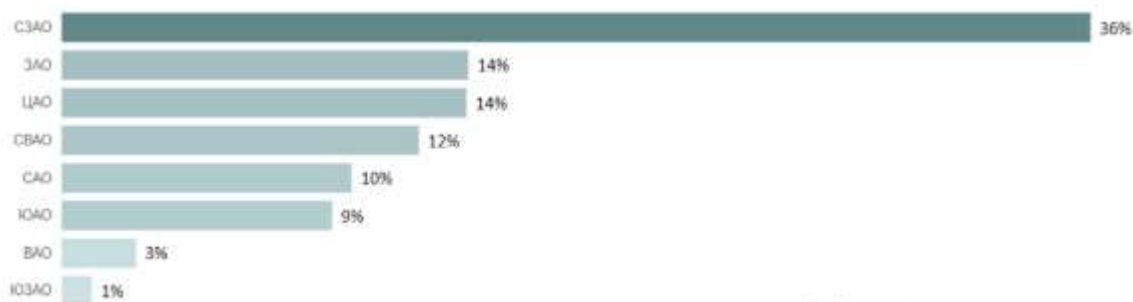
Доля ипотечных сделок за I квартал 2024 года составила 43%. В январе 51% сделок прошли с ипотечным обременением, в феврале – 37%, в марте – 45% (+8 п.п. за месяц). Стоит учесть, что часть заключенных сделок в декабре были зарегистрированы только в январе, в связи с чем в начале года наблюдалась высокая 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	50,30	35 000 000	695 825	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/303631394/">https://www.cian.ru/sale/flat/303631394/</a>	(495) 967-62-41
2	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	48,30	48 203 400	998 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066858/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066858/</a>	(499) 954-57-09
3	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/flat/299066811/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066811/</a>	(499) 954-57-09
4	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/flat/299066824/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066824/</a>	(499) 954-57-09
5	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/flat/299066841/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066841/</a>	(499) 954-57-09
6	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/flat/299066850/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066850/</a>	(499) 954-57-09
7	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/flat/299066856/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066856/</a>	(499) 954-57-09
8	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/flat/299066832/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066832/</a>	(499) 954-57-09
9	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/flat/299066860/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066860/</a>	(499) 954-57-09
10		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/flat/299066847/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066847/</a>	(499) 954-57-09
11	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/flat/299066784/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066784/</a>	(499) 954-57-09
12	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/flat/299066780/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066780/</a>	(499) 954-57-09
13	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/flat/299066795/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066795/</a>	(499) 954-57-09
14	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/flat/299066801/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066801/</a>	(499) 954-57-09
15	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/flat/299066810/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066810/</a>	(499) 954-57-09
16	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/flat/299066802/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066802/</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	110,50	77 129 000	698 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066848/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066848/</a>	(499) 954-57-09
18	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
19	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
20	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
21	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
22	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
23	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
24	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
25	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
26	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
27	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,40	97 401 600	684 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flats/299066846/">https://www.cian.ru/sale/flats/299066846/</a>	495 138-72-25
28	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
29	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
30	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
31	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
32	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. сопоставимых объектов**

Минимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	570 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	998 000
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	732 942

**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>15</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%

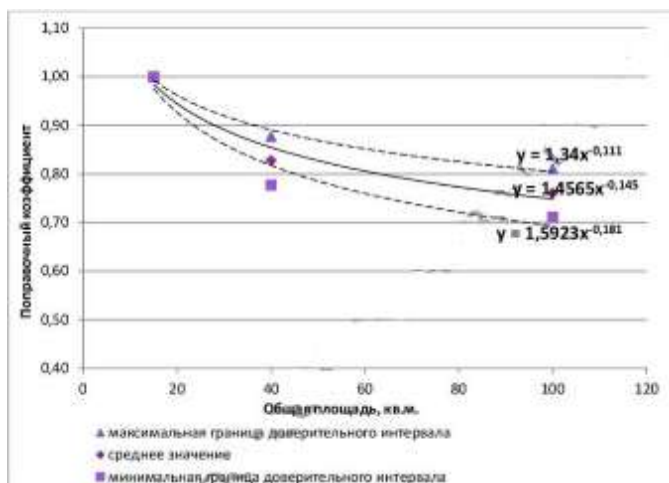
### Площадь объекта

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.

<sup>15</sup> «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>16</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

<sup>16</sup> <https://bf.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>

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

Совет директоров Банка России 7 июня 2024 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 16,00% годовых. Текущее инфляционное давление остается высоким. Текущие темпы прироста цен перестали снижаться и остаются вблизи значений I квартала 2024 года. Рост внутреннего спроса продолжает значительно опережать возможности расширения предложения товаров и услуг.

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 простиимулировало 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%.

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.	998 000
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	732 942

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>17</sup> по продаже сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: условия сделки, местоположение объекта, удаленность от метро, дата предложения, площадь, этаж расположения, индивидуальные характеристики.

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

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	1	1	1	1	1
Вид права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Существующие ограничения права	Не 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

<sup>17</sup> см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024
Этаж расположения	14	10	14	15	11
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	49,5 49,9	50,50	50,50	50,50	49,9
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		38 380 000	41 359 500	42 066 500	42 664 500
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066824/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066824/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066850/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066850/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066856/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066856/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066832/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066832/</a>
Контактная информация		(499) 954-57-09	(499) 954-57-09	(499) 954-57-09	(499) 954-57-09
Стоимость за 1 кв.м., руб.		760 000	819 000	833 000	855 000

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Вид права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Существующие ограничения права	Не учтутся	Не учтутся	Не учтутся	Не учтутся	Не учтутся	Не учтутся
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
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	13	14	11	13	13
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	111,4 111,1 111,5	110,50	110,30	106,20	106,20	106,60
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		77 129 000	78 864 500	78 481 800	82 305 000	85 066 800
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066848/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066848/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299066854/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066854/</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/299066839/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066839/</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	(499) 954-57-09
Стоимость за 1 кв.м., руб.		698 000	715 000	739 000	775 000	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	12	12	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	141,80	142,00	141,80
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		87 046 000	121 239 000	95 140 000	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/299066834/">https://www.cian.ru/sale/flat/299066834/</a>	<a href="https://lunar.moscow/flats/8431864">https://lunar.moscow/flats/8431864</a>	<a href="https://lunar.moscow/flats/8431815">https://lunar.moscow/flats/8431815</a>
Контактная информация		(499) 956-59-12	(499) 954-57-09	(499) 956-85-31	(499) 954-57-09
Стоимость за 1 кв.м., руб.		613 000	855 000	670 000	779 000

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	38 380 000	41 359 500	42 066 500	42 664 500
Площадь объекта	кв.м	49,5 49,9	50,50	50,50	50,50	49,90
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	760 000	819 000	833 000	855 000
Передаваемые права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	760 000	819 000	833 000	855 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	760 000	819 000	833 000	855 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	760 000	819 000	833 000	855 000
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	-	730 360	787 059	800 513	821 655

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение		Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	787 059	800 513	821 655
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	-	730 360	787 059	800 513	821 655
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			730 360	787 059	800 513	821 655
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	-	730 360	787 059	800 513	821 655
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	-	730 360	787 059	800 513	821 655
Общая площадь		49,5 49,9	50,50	50,50	50,50	49,90
Корректировка на общую площадь	%	-	0%	0,0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	787 059	800 513	821 655
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	-	730 360	787 059	800 513	821 655
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	-	730 360	787 059	800 513	821 655
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	787 059	800 513	821 655
Среднее арифметическое значение ряда данных		784 897				
Выборочная дисперсия		1 524 656 211				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		39 047				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		5%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,00	0,00	0,00
1/(Sn+1)			100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Вклад аналога	руб./кв.м	-	182 590	196 765	200 128	205 414

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	784 897				

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	Объект-аналог №5
Цена предложения	руб.	-	77 129 000	78 864 500	78 481 800	82 305 000	85 066 800
Площадь объекта	кв.м	111,4 111,1 111,5	110,50	110,30	106,20	106,20	106,60
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	698 000	715 000	739 000	775 000	798 000
Передаваемые права		Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	698 000	715 000	739 000	775 000	798 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	698 000	715 000	739 000	775 000	798 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	698 000	715 000	739 000	775 000	798 000
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%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	710 179	744 775	766 878
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	710 179	744 775	766 878
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%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	710 179	744 775	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	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади			670 778	687 115	710 179	744 775	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	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	710 179	744 775	766 878
Стадия готовности		2 кв. 2024	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	Объект-аналог №5
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	710 179	744 775	766 878
Общая площадь		111,4 111,1 111,5	110,50	110,30	106,20	106,20	106,60
Корректировка на общую площадь	%	-	0%	0,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	670 778	687 115	703 077	737 327	759 209
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	703 077	737 327	759 209
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
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	703 077	737 327	759 209
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	703 077	737 327	759 209
Среднее арифметическое значение ряда данных		711 501					
Выборочная дисперсия		1 316 759 760					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		36 287					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		5%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,00	0,01	0,01	0,01
1/(Sn+1)			100,0%	100,0%	99,0%	99,0%	99,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,2012	0,2012	0,1992	0,1992	0,1992
Вклад аналога	руб./кв.м	-	134 961	138 248	140 053	146 876	151 234
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	711 372					

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	121 239 000	95 140 000	110 462 200
Площадь объекта	кв.м	135,9 136,3 135,8	142,00	141,80	142,00	141,80
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	613 000	855 000	670 000	779 000
Передаваемые права		Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	613 000	855 000	670 000	779 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	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	855 000	670 000	779 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	613 000	855 000	670 000	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	821 655	643 870	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	821 655	643 870	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	821 655	643 870	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	821 655	643 870	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	821 655	643 870	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	821 655	643 870	748 619
Общая площадь		135,9 136,3 135,8	142,00	141,80	142,00	141,80
Корректировка на общую площадь	%	-	1%	1%	1%	1%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	594 984	829 872	650 309	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	829 872	650 309	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	829 872	650 309	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	829 872	650 309	756 105
Среднее арифметическое значение ряда данных		707 818				

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Выборочная дисперсия		11 089 203 307				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		105 305				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к среднему ряду. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		15%				
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	207 468	162 577	189 026
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	707 817				

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

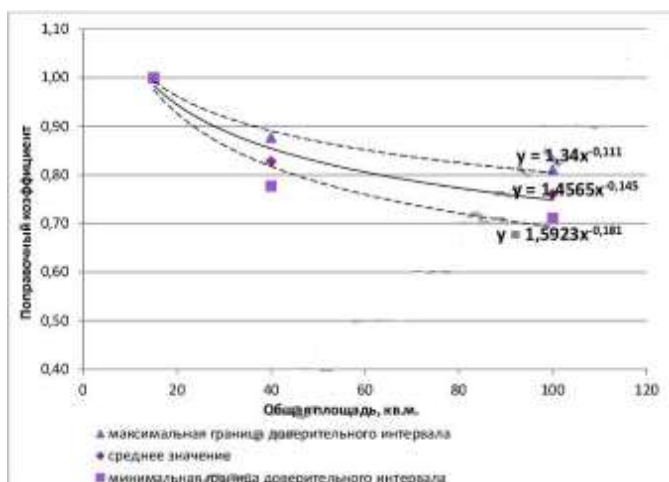


Таблица 9.2-7 Расчёт корректировки на площадь для объекта площадью 111,1; 111,4; 111,5 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь, кв. м	111,4	110,5	110,3	106,2	106,2	106,6
	111,1					
	111,5					



Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Коэффициент площади	0,735	0,736	0,736	0,740	0,740	0,740
Величина корректировки, %	-	0%	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	141,8	142,0	141,8
Коэффициент площади	0,715	0,710	0,710	0,710	0,710
Величина корректировки, %	-	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%

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	711 372	0	711 372	79 246 841	79 247 000
Помещение № 2	V1.115	135,42	Пред чистовая отделка	707 817	0	707 817	96 192 330	96 192 000
Помещение № 3	V1.124	111,55	Пред чистовая отделка	711 372	0	711 372	79 033 429	79 033 000
Помещение № 4	V1.125	135,43	Пред чистовая отделка	707 817	0	707 817	96 475 457	96 475 000
Помещение № 5	V1.134	111,55	Пред чистовая отделка	711 372	0	711 372	79 246 841	79 247 000
Помещение № 6	V1.135	135,42	Пред чистовая отделка	707 817	0	707 817	96 121 549	96 122 000
Помещение № 7	V1.144	111,55	Пред чистовая отделка	711 372	0	711 372	79 317 978	79 318 000
Помещение № 8	V1.145	135,43	Пред чистовая отделка	707 817	0	707 817	96 475 457	96 475 000
Помещение № 9	V2.143	49,45	Пред чистовая отделка	784 897	0	784 897	39 166 360	39 166 000
Помещение № 10	V1.154	111,55	Пред чистовая отделка	711 372	0	711 372	79 246 841	79 247 000
Помещение № 11	A529	49,67	Чистовая отделка	784 897	16 000	800 897	39 644 402	39 644 000
<b>Итого</b>								<b>860 166 000</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>18</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>18</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	860 166 000	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:

**860 166 000 (Восемьсот шестьдесят миллионов сто шестьдесят шесть тысяч) рублей, не облагается НДС.**

В том числе:

№ Помещения п/п	Условный номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	V1.114	Квартира	111,4	79 247 000
Помещение № 2	V1.115	Квартира	135,9	96 192 000
Помещение № 3	V1.124	Квартира	111,1	79 033 000
Помещение № 4	V1.125	Квартира	136,3	96 475 000
Помещение № 5	V1.134	Квартира	111,4	79 247 000
Помещение № 6	V1.135	Квартира	135,8	96 122 000
Помещение № 7	V1.144	Квартира	111,5	79 318 000
Помещение № 8	V1.145	Квартира	136,3	96 475 000
Помещение № 9	V2.143	Квартира	49,9	39 166 000
Помещение № 10	V1.154	Квартира	111,4	79 247 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	39 644 000
<b>Итого</b>				<b>860 166 000</b>

Оценщик



А.И. Делов

## Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.<sup>19</sup> на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

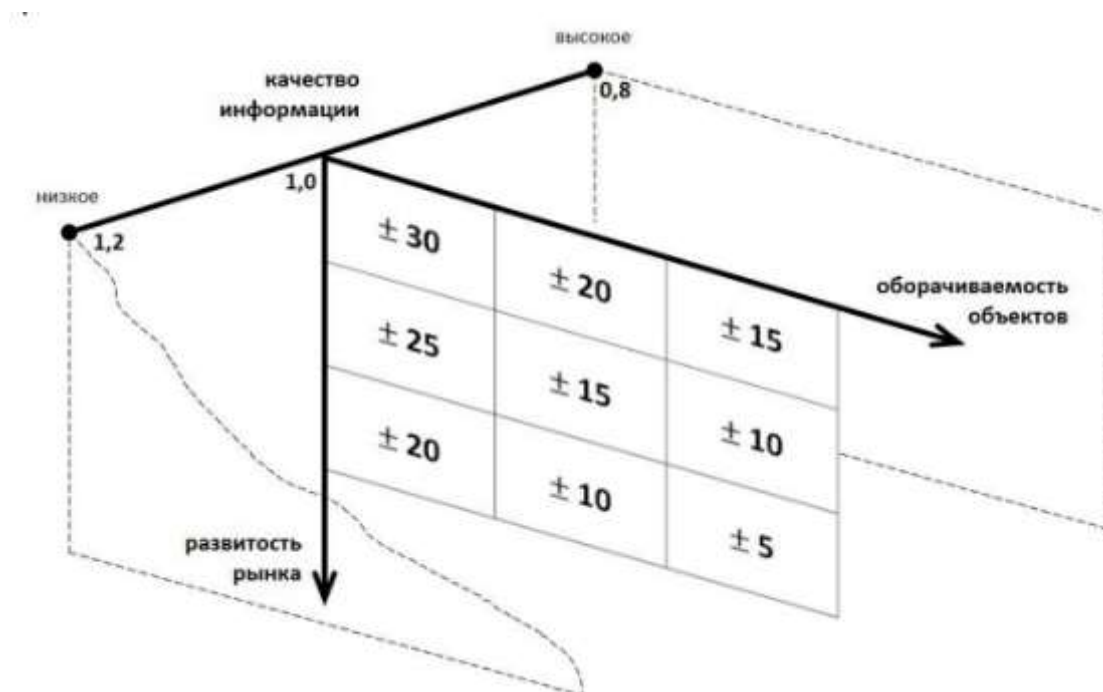
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



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

<sup>19</sup> [https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

№ Помещения п/п	Условный номер	Площадь объекта	Нижняя граница стоимости, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.	Верхняя граница стоимости, руб.
Помещение № 1	B1.114	111,55	69 737 360	79 247 000	88 756 640
Помещение № 2	B1.115	135,42	84 648 960	96 192 000	107 735 040
Помещение № 3	B1.124	111,55	69 549 040	79 033 000	88 516 960
Помещение № 4	B1.125	135,43	84 898 000	96 475 000	108 052 000
Помещение № 5	B1.134	111,55	69 737 360	79 247 000	88 756 640
Помещение № 6	B1.135	135,42	84 587 360	96 122 000	107 656 640
Помещение № 7	B1.144	111,55	69 799 840	79 318 000	88 836 160
Помещение № 8	B1.145	135,43	84 898 000	96 475 000	108 052 000
Помещение № 9	B2.143	49,45	34 466 080	39 166 000	43 865 920
Помещение № 10	B1.154	111,55	69 737 360	79 247 000	88 756 640
Помещение № 11	A529	49,67	34 886 720	39 644 000	44 401 280
<b>Итого</b>			<b>756 946 080</b>	<b>860 166 000</b>	<b>963 385 920</b>

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

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

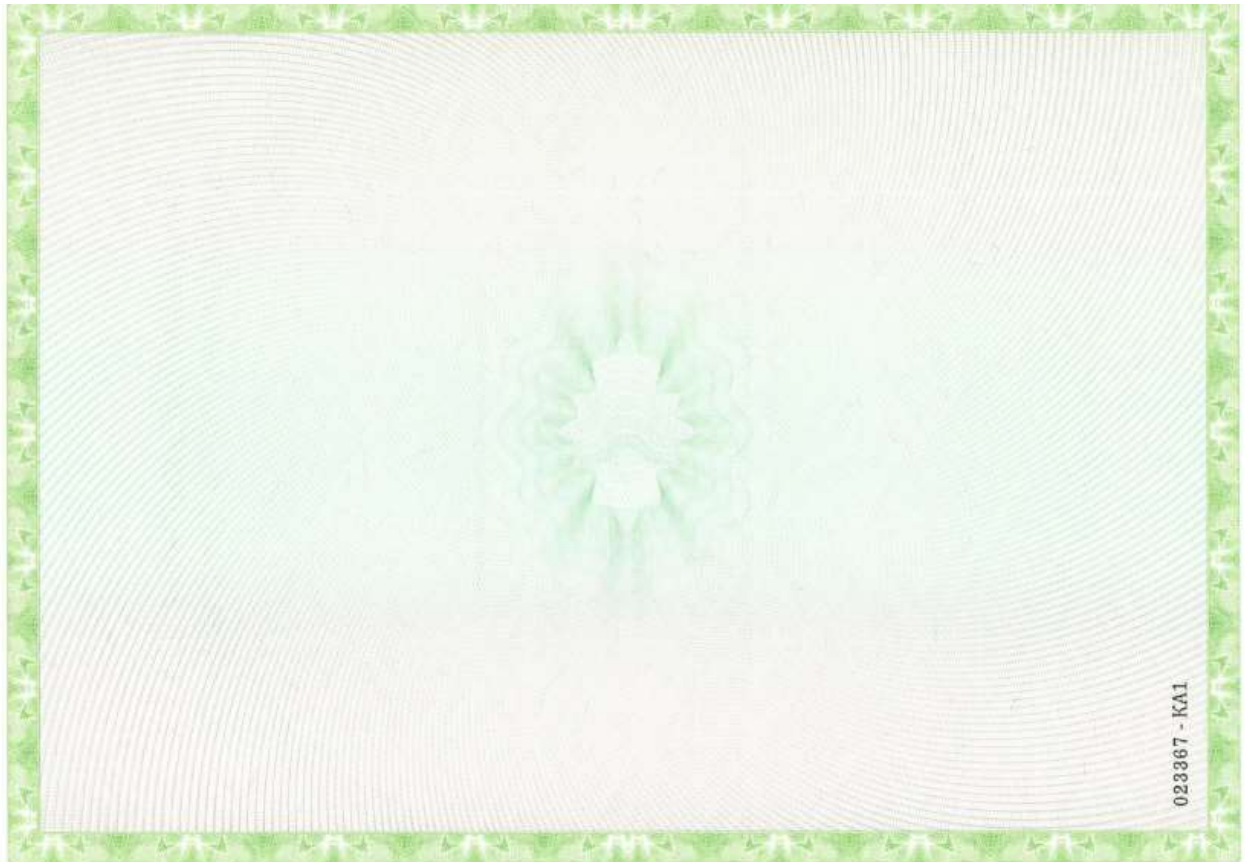
1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден 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.









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



**РЕСО-ГАРАНТИЯ INSURANCE COMPANY**  
6, Natyurny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru, www.reso.ru

### ПОЛИС

#### К договору страхования гражданской ответственности организации, заключенной договору на проведение оценки № 922/2504121360

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

Дата оформления полиса «22» декабря 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

#### Страхователь:

*Наименование организации / Общество с ограниченной ответственностью «ФиндОценка»*  
Юридический адрес: 125284, город Москва, п. Хорошевское, д.32А,  
пом. XII кв. 833.87  
ОГРН: 1107746432903 от 26 мая 2010 г. ИНН: 7707726660 E-mail: info@findocenka.com, тел. +7  
(499) 701-99-02  
р/с: 40702810326030000048 банк «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525795

1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут 01.01.2024г. по 24 часа 00 минут 31.12.2024г.

#### 2. Объект страхования:

2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения кадетскую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2024 года.

#### 3. Страховой случай:

3.1. Страховым случаем является установленный актуальным и законному силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.

3.2. Превышение нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.

#### 4. Страховая сумма:

100 000 000 (сто миллионов) рублей.

лимиты ответственности согласно Договору страхования

#### 5. Франшига:

Страхование осуществляется без франшизы

#### 6. Страховая премия:

27 900 (двадцать семь тысяч девятьсот) рублей

#### 7. Порядок оплаты страховой премии:

Согласно Договору страхования

#### 8. Прилагаемые документы:

- Приложение 1: Заявление на страховое  
- Договор страхования гражданской ответственности № 922/2504121360 от 22.12.2023  
- Правила страхования.

Представитель страховой компании: **КАДЫМОВА РЭНА ЯГУБ КЫЗЫ**

Код 19547007

Экземпляр Полиса оформлен в соответствии с требованиями

Правил страхования, размещенных в открытом доступе

Страхователь:

М.П.

И.П. *Ирина Юрьевна Кадымова*



М.П.

И.П. *Ирина Юрьевна Кадымова*

По Лиц. № 00000000000000000000000000000000 от 22.12.2023

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

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

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

Москва 119340 ул. Ленинский проспект д.38, 11 этаж

Площадь: 50,5 м<sup>2</sup> | Комнат: 1 | Этаж: 11 | Тип: Квартира

**38 380 000 руб.**

Планировка: 1-комн. квартира, 50,5 м<sup>2</sup>

Уч. площадь: 903 м<sup>2</sup> | Зем. участок: 26,7 м<sup>2</sup> | Зем. участок: 11 м 17

Этаж: 11 | Вид: Панорамный

Новый дом в Ленинском районе

Квартира с 3-х комнатной общей площадью 303 кв. метров с отдельной кухней на 12 этаже элитного комплекса ЖК «Луна»

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

Москва 119340 ул. Ленинский проспект д.38, 11 этаж

Площадь: 50,5 м<sup>2</sup> | Комнат: 1 | Этаж: 11 | Тип: Квартира

**38 380 000 руб.**

Планировка: 1-комн. квартира, 50,5 м<sup>2</sup>

Уч. площадь: 903 м<sup>2</sup> | Зем. участок: 26,7 м<sup>2</sup> | Зем. участок: 11 м 17

Этаж: 11 | Вид: Панорамный

Новый дом в Ленинском районе

Квартира с 3-х комнатной общей площадью 303 кв. метров с отдельной кухней на 12 этаже элитного комплекса ЖК «Луна»

**О квартире**

Показатель	Неустраиваемый	Комплексно-инженерный	Панорамный	3-х комнатный
Общая площадь	303	303	303	303
Жилая площадь	26,7	26,7	26,7	26,7
Высота этажа	2,25 м	2,25 м	2,25 м	2,25 м
Состояние	1-этажный	1-этажный	1-этажный	1-этажный
Стиль	Панорамный	Панорамный	Панорамный	Панорамный

## Объект аналог №2

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

Новая ЖК «LUNAR» в Ленинском районе. Лучший район. 11 ед. в кв.

Ленинский проспект 11 км. Ленинский проспект 11 км. Ленинский проспект 11 км.

41 359 500 ₽

Свяжитесь со специалистом по недвижимости

Ирина

Цена за м<sup>2</sup> 817 000 руб/м<sup>2</sup>  
 Площадь комнаты 11,4 м<sup>2</sup>  
 Площадь кухни 11,4 м<sup>2</sup>

+7 (499) 956-13-57

Новые квартиры в ЖК «Лунар» по адресу: Ленинский проспект, 11 км. Ленинский проспект 11 км.

Позвоните мне

Ирина Давыдова

Получить консультацию

3000 кв. м 1 этаж в ЖК 1 этаж в ЖК

ЦЕНА ИПОТЕКИ

Средняя ставка 8,5% годовых  
 10 минут на рассмотрение заявки по ипотеке  
 Сумма от 4,3%

Ипотека онлайн

Новый дом в Ленинском районе!

Квартира с 1-ой комнатой общей площадью 50,5 кв. метров с отделкой уровня люкс за 14 тысяч евро.

Квартира с 1-ой комнатой общей площадью 50,5 кв. метров с отделкой уровня люкс за 14 тысяч евро.

- Просторная кухня-гостиная
- 3 спальни с удобными кроватями и встроенными шкафами
- Панорамный вид
- Высота потолка 3,2 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

Панорамный вид из окон в Ленинском районе включает в себя ЖК «Лунар», лучшие школы, где вы можете находиться с детьми или прогуляться в рабочие моменты, на выходные за пределы дома. Наполненная инфраструктура и местонахождение обеспечивают высокий уровень жизни и детей и доступности. Близость парковой зоны позволяет активно проводить выходные, наслаждаясь благоприятными условиями.

Выбранная квартира располагается в Модуле А.

Квартира на 11-м этаже с панорамным видом для тех, кто хочет наслаждаться видами и комфортом квартиры без суеты и шума. Вид из квартиры открывается на солнечную парковую зону и стадион. Панорамные окна обеспечивают отличную обзорность и доступность. Паркинг расположен в шаговой доступности от дома.

Во квартле планируется строительство жилых домов и удобные транспортные маршруты. Квартиры на 11-м этаже обеспечивают высокий уровень жизни и комфорта. Паркинг расположен в шаговой доступности от дома.

Заказчиком строительства выбран комплекс ЖК «Лунар» от застройщика «Сити Групп». Для заказа квартиры необходимо обратиться к менеджеру по продажам.

Описание

О квартире О доме

Показатель	Новая квартира	Панорамный вид	3 спальни, 3 комнаты
Общая площадь	50,5	Тип дома	Многоквартирный
Жилая площадь	36,7	Панорама	Панорамный
Высота потолка	3,23 м		
Спальни	3 спальни		
Спальни	Панорамный		

Ипотека онлайн

## Объект аналог №3

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

Москва, 119340, ул. Ленинский проспект, 38, 11 этаж

Площадь: 50,5 м<sup>2</sup> | Планировка: 1-комн. | Этаж: 11 из 12

Цена: 42 066 500 руб.

Контакты: +7 (499) 956-13-57

Агентство: ЦИАН ИПОТЕКА

Новый дом в бизнесном районе!

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

Москва, 119340, ул. Ленинский проспект, 38, 11 этаж

Площадь: 50,5 м<sup>2</sup> | Планировка: 1-комн. | Этаж: 11 из 12

Цена: 42 066 500 руб.

Контакты: +7 (499) 956-13-57

Агентство: ЦИАН ИПОТЕКА

Новый дом в бизнесном районе!

**О квартире**

Параметр	Новостройка	Квартира вторичной	1-комнатная, 1-комн.
Общая площадь	50,5	Тот же	Минимально возможный
Жилая площадь	20	Полная	Полная
Площадь кухни	5		
Высота потолка	2,25 м		
Состояние	1-комнатный		
Вид из окна	Вид на		
Состояние	Превосходно		

## Объект аналог №4

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

Москва 119340 (ж-м Ленинский, Ленинский просп., 38) 119340

42 664 500 ₽

49,9 м<sup>2</sup> 330 000 руб/м<sup>2</sup>

11 этаж 1-комн. квартира (11/14-15)

+7 (495) 967-62-41

Ирина Сидорова

807158

Ирина Сидорова

Получить консультацию

3000 руб. 3 дня с 19:00 4 дня с 19:00

ЦИАН ИПОТЕКА

Сделка от 4,9%

Новый дом в бизнесном районе!

49,9 м<sup>2</sup> 24,7 м<sup>2</sup> 23 м<sup>2</sup>

11 из 17 2014 16 этаж

Панорамы

42 664 500 ₽

49,9 м<sup>2</sup> 330 000 руб/м<sup>2</sup>

11 этаж 1-комн. квартира (11/14-15)

+7 (495) 967-62-41

Ирина Сидорова

807158

Ирина Сидорова

Получить консультацию

3000 руб. 3 дня с 19:00 4 дня с 19:00

ЦИАН ИПОТЕКА

Сделка от 4,9%

Просторная кухня-гостиная  
- 2 спальни с собственными гардеробными и встроенными шкафами  
- Просторная ванна  
- Высота потолка 2,3 м  
- Двухкомнатная система кондиционирования и вентиляция

Престижный жилой комплекс в бизнесном районе Москвы в ЖК «Лунар» (Лунар) расположен в районе Ленинский, Ленинский просп., 38. Вы можете наслаждаться отличной экологичной средой в районе Москвы, не выходя за пределы дома. Выполненная инфраструктура комплекса обеспечивает удобный доступ к фитнес-центру и детской площадке. Бизнес-парковочная зона позволяет удобно парковать автомобили, не платя за многоуровневую парковку.

Выбором квартиры занимается и Модуль А.

Расположен на 17-м этаже с панорамной огиной фасадной частью, что придает квартире особый шарм. Всегда дарит вам тепло и уют благодаря панорамным окнам и панораме. Панорамные решения разработаны для бизнес-класса.

Из каждой квартиры открывается великолепный панорамный вид, а также расположенные рядом с домом панорамные террасы обеспечивают максимум комфорта и панорамную видимость. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

За качество строительства поручились компания ЦИАН и группа компаний «Сити Групп». Для удобства и комфорта проживания предусмотрены подземные парковки.

Сделка от 4,9%

О квартире

Тип жилья	Назначение	Количество комнат	2-комнатный, 2-спальный
Общая площадь	49,9	300 руб/мес	Минимальная стоимость
Жилая площадь	24,7	Панорамы	Панорамы
Площадь кухни	11,5		
Высота потолка	2,3 м		
Состояние	1-комнатный		
Особенности	Панорамы		

О доме

Панорамы от

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

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

Новая ЖК «Лунар» в Ленинском районе Москвы. ЖК «Лунар» - это современная архитектура, комфортная обстановка и отличная инфраструктура. В ЖК «Лунар» вы найдете все, что нужно для комфортной жизни: развитую инфраструктуру, развитую инфраструктуру, развитую инфраструктуру.

77 129 000 ₽

Свяжитесь с менеджером

Имя: \_\_\_\_\_  
Телефон: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

+7 (499) 956-13-57

Позвоните нам

ИПТТН  
ИПТТН  
Нубис Development

Площадь: 110,5 м<sup>2</sup> | Цена: 77 129 000 ₽ | Стоимость: 698 000 ₽/м<sup>2</sup>

ЦИАН ИПОТЕКА

Срок кредита: 25 лет  
Ежемесячные платежи: 4 300 000 руб.  
Сумма: 4 300 000 руб.

110,5 м<sup>2</sup> | 2 комнаты | 39 м<sup>2</sup> | 7,8 м<sup>2</sup>  
11 м 17 | 2024 | 1 этаж

Подать заявку

Сделка без комиссии

11 в Ленинском районе

История: 25 | Описание | Ипотека | Планировка | Коммунальные услуги | Служба бытового обслуживания

77 129 000 ₽

Свяжитесь с менеджером

Имя: \_\_\_\_\_  
Телефон: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

+7 (499) 956-13-57

Позвоните нам

ИПТТН  
ИПТТН  
Нубис Development

Площадь: 110,5 м<sup>2</sup> | Цена: 77 129 000 ₽ | Стоимость: 698 000 ₽/м<sup>2</sup>

ЦИАН ИПОТЕКА

Срок кредита: 25 лет  
Ежемесячные платежи: 4 300 000 руб.  
Сумма: 4 300 000 руб.

110,5 м<sup>2</sup> | 2 комнаты | 39 м<sup>2</sup> | 7,8 м<sup>2</sup>  
11 м 17 | 2024 | 1 этаж

Подать заявку

Сделка без комиссии

11 в Ленинском районе

Комплекс премиум-класса ЖК «Лунар»

- Лестничная клетка-галерея
- 2 спальни и современная гостиная в больших комнатах
- Просторная ванна
- Высота потолка 2,7 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

Роскошный интерьер, с индивидуальными дизайнерскими решениями, в атмосфере комфортабельной жизни. Представитель до мелочей продуманная и эстетичная отделка, а качественная инфраструктура проекта гарантирует вам максимальную комфортность домашнего проживания. Развитая инфраструктура позволит наслаждаться всеми преимуществами современного жилого комплекса. Развитая инфраструктура позволит наслаждаться всеми преимуществами современного жилого комплекса. Развитая инфраструктура позволит наслаждаться всеми преимуществами современного жилого комплекса.

Выбранная квартира располагается в Модуле А

Квартира на 17-м этаже с отличной панорамой на весь город, из окна открывается вид на район и окрестности. Вид из окна: Москва, Ленинский проспект, Ленинский проспект, Ленинский проспект.

На первом этаже комплекса оборудованы многочисленные парковочные места, а удобная расположенная обстановка на территории парка обеспечивает высокую комфортность и транспортную доступность. Территория охраняется круглосуточно.

За комплексом «Лунар» работает парковочная компания «ЛУНАР» отменяет бизнес-обслуживание. Для удобства клиентов компания предоставляет круглосуточную поддержку клиентов.

Ссылка: \_\_\_\_\_

**О квартире** | **О доме** | [Наши проекты](#)

Показатель	Новостройка	Комплексный объект	2-этажные дома	2-этажные дома
Общая площадь	110,5	Эта дом	Новостройка-комплекс	
Жилая площадь	39	Панельно-блочный	Подземный	
Площадь кухни	7,8			
Высота потолка	2,7 м			
Высота этажа	2,7 м			
Состояние	Подготовлено			





## Объект аналог №3

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

Новая планировка в элитном Ленинском районе, 20 лет назад

А. Ленинский проспект 11 км. А. Ленинский проспект 11 км. Метрополитен 1 км.

3000 руб. 11 кв. м 17 204 16 кв. м 204 16 кв. м 204

Новый дом в бизнесном районе!

78 481 800 ₽

Свяжитесь с менеджером прямо сейчас

Имя: \_\_\_\_\_ Телефон: \_\_\_\_\_

7 (499) 956-13-57

Нужно больше информации? Задайте вопрос менеджеру

Нужно больше информации? Задайте вопрос менеджеру

191184 3471000 руб. Hubs Development

Получено: 2024 Цена: 2 000 000 ₽ Площадь: 4 000 м<sup>2</sup> 190

ЦЕНА ИСТОЧНИК

Средняя цена в районе

Цены на квартиры в районе

Средняя цена: 4,3%

Квартира с 2-ми спальнями общей площадью 106,2 кв. метра с отдельной ванной комнатой и 11-ю годами успешной работы в ЖК «ЛУНАР»

- Просторная кухня-гостиная
- 2 спальни с обустроенными гардеробными в элитном комплексе
- Панорамная зона
- Высота потолка 2,3 м
- Двухъярусная система кондиционирования и вентиляция

Роскошный интерьер с акцентом на Лаконичность простоты линий и эргономичности. Современная инфраструктура ЖК «ЛУНАР» предлагает для удобства проживания развитую инфраструктуру комплекса. Развитая инфраструктура позволит проводить свободное время в комфортной обстановке. Для работы и отдыха в центре города.

Выборная квартира расположена в Модуле А.

Квартира на 277-м этаже с обзорной ванной комнатой, которая имеет панорамный вид на весь район. Водяной бак выполнен из прочного нержавеющей стали и стекла. Поддерживает режим энергосбережения. Дайте больше света.

Изюминкой комплекса становится множество спальных и детских комнат, которые являются важными местами города. Обеспечивают высокую комфортность и простоту доступа. Тщательная отделка квартир под ключ и в ЖК «ЛУНАР».

Закажите консультацию по телефону или онлайн. Для консультации и просмотра фотографий документов свяжитесь с менеджером.

Свяжитесь с нами

О квартире О доме

Параметр	Настройка	Количество спален	2 спальни	2 спальни
Общая площадь	106,2	Тип дома	Монолитно-каркасный	
Площадь кухни	10,4	Пол	Паркет	Паркет
Площадь холла	5,7			
Высота потолков	2,3 м			
Оформление	Под ключ			

78 481 800 ₽

Свяжитесь с менеджером прямо сейчас

Имя: \_\_\_\_\_ Телефон: \_\_\_\_\_

7 (499) 956-13-57

Нужно больше информации? Задайте вопрос менеджеру

Нужно больше информации? Задайте вопрос менеджеру

191184 3471000 руб. Hubs Development

Получено: 2024 Цена: 2 000 000 ₽ Площадь: 4 000 м<sup>2</sup> 190

ЦЕНА ИСТОЧНИК

Средняя цена в районе

Цены на квартиры в районе

Средняя цена: 4,3%

## Объект аналог №4

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

Модуль 2340 р-н Ленинский Ленинский просп. 38 по плану

Ленинский проспект 38 м-н Ленинский проспект 38 м-н Ленинский пр-т

82 305 000 ₽

Ссылка на объявление: [Ссылка на объявление](#)

Материал

Цена за м<sup>2</sup>: 779 000,00/м<sup>2</sup>  
 Площадь участка: 400 кв. м (111-02)  
 Ипотека: ипотеками

+7 (499) 956-13-57

Нужно помощь при выборе объекта или адрес?  
 Хотите узнать стоимость аренды, ипотеки или...

Позвоните нам

ИПТБ ИПОТЕКА  
 ИПОТЕКА ИПОТЕКА  
 ИПОТЕКА ИПОТЕКА

Получить ипотеку: 30%  
 Срок: 3 года 0,5%  
 Сумма: 4 000 000

ЦИАН ИПОТЕКА  
 Сделка от 4,9%

Общая площадь: 106,2 м<sup>2</sup>  
 Площадь кухни: 8,5 м<sup>2</sup>  
 Площадь зала: 17 м<sup>2</sup>  
 Площадь спальни: 12,9 м<sup>2</sup>  
 Площадь санузла: 5,7 м<sup>2</sup>  
 Высота потолка: 2,5 м  
 Этаж: 17  
 Тип дома: монолитно-кирпичный  
 Тип отделки: чистовая

Новый дом в бизнесном районе

Просторная кухня-гостиная  
 2 спальни с обустроенными гардеробными в равной комнате  
 Панорамные окна  
 Быстрая проводка 2.5 н  
 Двухъярусная система кондиционирования и вентиляция

Результатом работы с недвижимостью в Ленинском проспекте не только вы, а именно комфортной жизни. Подобранный до мельчайших деталей материал и интерьерный дизайн, в сочетании с архитектурой фасада и ландшафта, создают атмосферу, которая способна привлечь внимание каждого. Клубный просторный холл, уютная обстановка, как в лучших домах Лондона. Для каждой предпочтительной детали, чтобы можно было вернуться к работе сразу.

Выбранная квартира располагается в Модуле А.

Квартира на 17-м этаже с обзорной панорамой для вас, это может настать все в комфорте и удобстве. Если вы хотите увидеть все детали интерьера, вы можете увидеть все детали. Панорамные окна обеспечивают высокую обзорность и просторность, доступность. Паркинг сразу напротив дома, удобная парковка и доставка.

На кухне вы можете увидеть все детали интерьера, вы можете увидеть все детали. Панорамные окна обеспечивают высокую обзорность и просторность, доступность. Паркинг сразу напротив дома, удобная парковка и доставка.

За консультацией обращайтесь к менеджеру по продажам ЦИАН. Страница: 3/3. Для просмотра и информации обращайтесь к менеджеру по продажам.

Ссылка: ...

О квартире О доме

Параметр	Настройка	Комплекс: Лунар	2-комнатный, 2 спальни
Общая площадь	106,2	Тип дома	Монолитно-кирпичный
Площадь кухни	8,5	Политика	Подземная
Площадь зала	17		
Высота потолка	2,5 м		
Этаж	17		
Страна	Россия		

82 305 000 ₽

Ссылка на объявление: [Ссылка на объявление](#)

Материал

Цена за м<sup>2</sup>: 779 000,00/м<sup>2</sup>  
 Площадь участка: 400 кв. м (111-02)  
 Ипотека: ипотеками

+7 (499) 956-13-57

Нужно помощь при выборе объекта или адрес?  
 Хотите узнать стоимость аренды, ипотеки или...

Позвоните нам

ИПТБ ИПОТЕКА  
 ИПОТЕКА ИПОТЕКА

Получить ипотеку: 30%  
 Срок: 3 года 0,5%  
 Сумма: 4 000 000

ЦИАН ИПОТЕКА  
 Сделка от 4,9%

## Объект аналог №5

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

Москва 11940 2-я Ленинский Ленинский просп., 38 10 этаж

Площадь комнаты: 31 кв. м, Площадь комнаты: 31 кв. м, Площадь: 106,6 кв. м

85 066 800 ₽

Цена за м<sup>2</sup>: 796 800 руб/м<sup>2</sup>  
Площадь комнаты: 106,6 кв. м  
Ипотека: 85 066 800

+7 (499) 956-13-57

Позвоните мне

ИПТБН Илья Давыдович

Получить ипотеку

Срок ипотеки: 5 лет  
Сумма: 2 000 000 руб.  
Сумма: 4 000 000 руб.

ЦИВИЛЬНАЯ ИПОТЕКА

Срок ипотеки: 5 лет  
10 лет на государственном уровне ипотеки  
Сумма: от 4,5%

Новый дом в 3-х минутах езды!

Проектировщик: 2-й этап строительства объекта «Иллюзия» 2018 кв. метра с удаленной отбойной лентой на 30 этаже

Новый дом в 3-х минутах езды!

Проектировщик: 2-й этап строительства объекта «Иллюзия» 2018 кв. метра с удаленной отбойной лентой на 30 этаже

Плюсы:

- Постоянный русский персонал
- 2 спальни с собственными душами/ванной в отдельных комнатах
- Панорамные окна
- Высота потолка 3,3 м
- Централизованная система кондиционирования и вентиляции

Престижный комплекс с выверенной планировкой, просторными холлами, ультрасовременной мебелью. Предусмотрены все необходимые коммуникации и системы, включая лифт, а также инфраструктура, которая гарантирует вам максимальную безопасность, комфорт и высокое качество жизни. Любые вопросы по проекту и планировке обращайтесь к менеджеру. Мы поможем вам в выборе. Для полной презентации плана, свяжитесь с менеджером в рабочие часы.

Выборная квартира располагается в Модуле А

Площадь 107 кв. метра с удаленной отбойной лентой, это значит получить все удобства и комфорт в удобном формате. Ввод здания выполнен из прочнейших материалов и сталей. Панорамные окна с собственными душами/ванной, панорамный вид.

На первом этаже находится торговая и жилые парковочные места. В удобном расположении объект и удобный выезд на шоссе обеспечивают высокую комфортность и транспортную доступность. Первый этаж здания отделан под марку и архитектуру.

Заказчиками проекта является партнерская компания ЦИВИЛЬНАЯ ИПОТЕКА (ИПТБН). Для ипотеки и на льготной государственной поддержке ипотеки.

Ссылка: =

**О квартире** | О доме | [Позвоните мне](#)

Видовая	Настройка	Комплексный сервис	2 парковочных, 2 террасы
Общая площадь	106,6	107 кв. м	Модуль А (отдельный)
Жилая площадь	60,9	Панорамы	Панорамы
Высота потолка	3,3 м		
Ориент	Панорамы		

85 066 800 ₽

Цена за м<sup>2</sup>: 796 800 руб/м<sup>2</sup>  
Площадь комнаты: 106,6 кв. м  
Ипотека: 85 066 800

+7 (499) 956-13-57

Позвоните мне

ИПТБН Илья Давыдович

Получить ипотеку

Срок ипотеки: 5 лет  
Сумма: 2 000 000 руб.  
Сумма: 4 000 000 руб.

ЦИВИЛЬНАЯ ИПОТЕКА

Срок ипотеки: 5 лет  
10 лет на государственном уровне ипотеки  
Сумма: от 4,5%

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

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

Новая ЖК «Лунар» в Пресненском районе Москвы, 15 мин. от метро

Домовый лифт, 11 этаж, Парковочное место, 0 кв.м., Неоплачено, 0 кв.м.

87 046 000 ₽

Свяжитесь со специалистом по недвижимости

Ирина

Цена за м<sup>2</sup> 612 000 руб/м<sup>2</sup>  
Уровень цен — средний по району (111-112)

Ипотека

+7 (499) 956-13-57

Позвоните мне

ИПТЕН

Ипотека  
Наличие ипотеки

Платежи за ипотеку: 3 года 4 100 4 года 3 900

ЦЕНА ИПОТЕКИ

Средняя ставка по ипотеке  
13 минут до ближайшего отделения Сбербанка  
Срок от 4.5%

302 м<sup>2</sup> 91,3 м<sup>2</sup> 62 м<sup>2</sup>  
8 кв.м. 200 м<sup>2</sup> 100 м<sup>2</sup>  
Площадь

Новый дом в Западном районе!

87 046 000 ₽

Свяжитесь со специалистом по недвижимости

Ирина

Цена за м<sup>2</sup> 612 000 руб/м<sup>2</sup>  
Уровень цен — средний по району (111-112)

Ипотека

+7 (499) 956-13-57

Позвоните мне

ИПТЕН

Ипотека  
Наличие ипотеки

Платежи за ипотеку: 3 года 4 100 4 года 3 900

ЦЕНА ИПОТЕКИ

Средняя ставка по ипотеке  
13 минут до ближайшего отделения Сбербанка  
Срок от 4.5%

Квартира с 3-мя спальнями общей площадью 302 кв. метра с отдельной ванной комнатой в ЖК «Лунар»

- 3 спальни с собственными гардеробными и ванными комнатами
- Дизайнерская ванна
- Высота потолка 3,2 м
- Дизайнерская система кондиционирования и вентиляция

ЖК «Лунар» — современный проект премиум-класса в Пресненском районе, расположенный в бизнес-центрах ЦДМБ, Парнас и Патриот. Архитектура комплекса как стильная и современная, так и удобная функциональная модель обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни работы и отдыха. ЖК «Лунар» это сочетание лучших решений пространства, материалов и технологий.

Выделенная квартира располагается в Module 4.

Каждая из 375 квартир с отдельной ванной комнате, это значит просторная ванная комната под свой образ жизни. Ванна, дизайн выполнен из дизайнерских итальянских материалов и стекла. Потрясающий дизайн разработано: дома Виллард-Экста.

На каждой квартире установлены индивидуальные кондиционеры, а также распределенные системы вентиляции на установке, которая обеспечивает высокую мобильность и простоту монтажа, доступный. Правильная система кондиционирования под монтаж и установку.

Заказчиками благоустройства территории комплекса ЖК «Лунар» выступают Восток-Сити. Для владельцев и не систем кондиционирования разработаны различные варианты.

Свяжитесь со специалистом по недвижимости

**О квартире** **О доме** [Позвоните мне](#)

Параметры	Модуль 4	Комплекс в целом	2-х спальня, 2-х комнат
Общая площадь	302	Тот дом	Минимум-максимум
Жилая площадь	91,3	Площадь	Площадь
Площадь кухни	62		
Высота потолка	3,2 м		
Остаток	Площадь		

## Объект аналог №2

Продается 3-комн. квартира, 141,8 м<sup>2</sup> в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, 119334, ул. Ленинский проспект, вл. 38, 141,8 кв.м.

121 239 000 ₽

7 (499) 956-13-57

Ирина Суворова

2024 2 комнаты 141,8 м<sup>2</sup> 4 комнаты 219,0 м<sup>2</sup>

ЦЕНА ИПОТЕКИ

Срок ипотеки 30 лет

10 лет на приобретение жилья по ипотеке

Сумма от 4,9%

Новый дом в бизнесном районе!

Продается 3-комн. квартира, 141,8 м<sup>2</sup> в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, 119334, ул. Ленинский проспект, вл. 38, 141,8 кв.м.

121 239 000 ₽

7 (499) 956-13-57

Ирина Суворова

2024 2 комнаты 141,8 м<sup>2</sup> 4 комнаты 219,0 м<sup>2</sup>

ЦЕНА ИПОТЕКИ

Срок ипотеки 30 лет

10 лет на приобретение жилья по ипотеке

Сумма от 4,9%

**О квартире**

Показатель	Новостройка	Резидентный объект	2-этажный, 2-этажный
Общая площадь	141,8	141,8	Минимально возможный
Жилая площадь	81,4	Полная	Полная
Площадь кухни	8,3		
Высота потолка	2,25 м		
Вид из окна	На улицу		
Страна	Россия		

**О доме**

Полностью новый, 2-этажный, 2-этажный.

Минимально возможный.

Полная.

Полная.

На улицу.

Россия.

## Объект аналог №3

**LUNAR**  
ЛЕНИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, 38  
Квартира 2.12.2

МОДЕЛЬ	A
ЭТАЖ	5/1
ОТДЕЛКА	WHITE BOX
ПЛОЩАДЬ, м²	142
СТОИМОСТЬ, м²	570 000
СТОИМОСТЬ, Р	80 940 000

РЕКОНСТРУКЦИОННЫЙ ПРОЕКТ

## Объект аналог №4

**LUNAR**  
ЛЕНИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, 38  
Квартира 2.8.1

МОДЕЛЬ	A
ЭТАЖ	5/1
ОТДЕЛКА	WHITE BOX
ПЛОЩАДЬ, м²	145
СТОИМОСТЬ, м²	750 000
СТОИМОСТЬ, Р	108 750 000

РЕКОНСТРУКЦИОННЫЙ ПРОЕКТ

# 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 "Меданком", 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



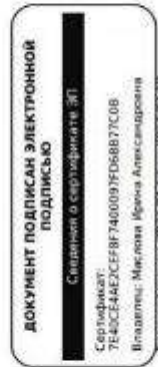
Решения проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

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 излучению, 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 планах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов высотой до девяти этажей и выше;
- Благоустройство и озеленение придомовых территорий;
- Благоустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;

размещение подземных гаражей и автомоек; 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, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение

необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не являющихся гражданами Российской Федерации, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны (2.7)

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

- Предоставление коммунальных услуг. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и утилизацию объектов недвижимого имущества (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянков, 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,	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий,	Иные требования к размещению объектов капитального строительства

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

**2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные 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 обеспечения 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 обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры				Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспечения территории объектами транспортной инфраструктуры				Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспечения территории объектами социальной инфраструктуры					
Объекты коммунальной инфраструктуры		Объекты транспортной инфраструктуры		Объекты коммунальной инфраструктуры		Объекты транспортной инфраструктуры		Объекты коммунальной инфраструктуры		Объекты транспортной инфраструктуры		Объекты социальной инфраструктуры	
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности													
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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), охватываемая 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. Поставщиком Проектирования Проектов Инженерно-Технических Систем (ПИИТЭС) подготовлено и выдано градостроительное задание на выполнение работ по проектированию в городе Москве.





	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, предусмотренных настоящей статьёй Договора. Цена Договора НДС не облагается.

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

Цена 1 кв.м. Помещения составляет 569 958,74 (Пятьсот шестьдесят девять тысяч девятьсот пятьдесят восемь рублей 74 копейка) 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 восемь рублей 63 копейка).».

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 восемь рублей 63 копейка).».

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 Занятия 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 Занятия лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Помещения, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м.

В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:

$$P_2 = P_1 \times S, \text{ где}$$

$$P_1 - \text{Цена Договора,}$$

$$P_2 - \text{шестьдесят девять тысяч девятьсот пятьдесят восемь рублей 74 копейка, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке.}$$

S - фактически полученная Помещением.

В случае отклонения фактической площади Помещения от Проектной площади Помещения (или в большую, или в меньшую сторону) не более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. включительно, Стороны обязались на возмездии Цена Договора не подлежит».

1.7. Стороны пришли к соглашению вложить Приложение № 1 к Договору «Основные характеристики Занятия в здании Присоединя № 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. Петуховой города Москвы, зарегистрированной в реестре № 77/159-07/77-2023-3-138, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Тянькофф Капитал» Д.У. ЗИПФ недвижимостью «Тянькофф Стейт Пэ, ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138, в лице Михаила Сергеевича Александровича, действующего на основании доверенности от 21.09.2022, удостоверенной Хантураном Георгием Сидоровичем, арестованной ипотечным обременением нотариуса города Москвы Фондацией НРИИ Аналитический, зарегистрированной в реестре за № 77/720-07/77-2022-4-399, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

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

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

1.1. 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 автостоянкой. 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 Петовый арсен 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

- к. Дополнительному соглашению № 1 от «20 февраля» 2022 г. к Договору участия в долевом строительстве № 2134-А/5-А529 от «24» января 2022 г.
- «Приложение № 1 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-расчетными). 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 перегородок стен и перегородок помещений (конфран, керамические блоки, блоки и др.)**	материал наружных стен и перегородок объекта – с монолитными железобетонными каркасом и стеной из мелкоштучных каменных материалов (конфран, керамические блоки, блоки и др.)**
Материал перегородок помещений (конфран, керамические блоки, блоки и др.)**	материал перегородок помещений – монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	5 баллов***

\* «Информационный жилищный комплекс с офисами, торговыми помещениями и местами парковки». Отдельно 2\*\*  
 \*\* Информации о материалах и конструкциях фасада, фундамента, подполья, подвала, кровли, пола, стен, перегородок и потолка не включается в сведения об объекте. Указанные материалы – с монолитными железобетонными каркасом и стеной из мелкоштучных каменных материалов (конфран, керамические блоки, блоки и др.) с армированием полимербетонными конструкциями в области фасада, конструкции плиты, потолочных плиток, полов, др.)  
 \*\*\* Информационная оценка в соответствии с проектной документацией и заявленными характеристиками застройщика.

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

Подпись Страны: Представитель по доверенности: А.В. Межибоцкий

Участник: ООО «Тинькофф Кэпитал ДУ» ЗИИФ  
 Представитель по доверенности: Микхалькин С.А.

1.В. Стороны пришли к соглашению исполнять Приложение № 2 к Договору «План Помещения и Статус строительной готовности» в редакции Приложения № 2 к настоящему 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 претензий/ 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, 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

Участник: ООО «Тинькофф Кэпитал ДУ» ЗИИФ  
 ИНН 5017046380138,  
 ИНН 7743304530,  
 КПП 774301001  
 Место нахождения/фактический 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: [zakupki@tinkoff.ru](mailto:zakupki@tinkoff.ru),  
[seleznova@tinkoff.ru](mailto:seleznova@tinkoff.ru)

Представитель по доверенности: Микхалькин С.А.

Представитель по доверенности: Межибоцкий А.В.



**Застройщик:**  
Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»

**Подписан Сторон:**  
Участник:  
ООО «Гильерфф Капитал» Д.У. ЗИНФ  
ведомственности «Гильерфф Слейб П»

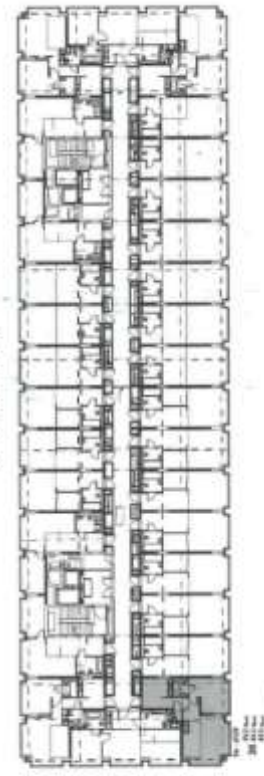
**Представитель по доверенности:**  
(полное имя) А.В. Межабовский / *А.В. Межабовский* / *Михальчик С.А.*




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

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

План Помещения



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

**Степень строительной готовности Помещения**

В Помещение осуществляется:

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

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

В случае наличия на Плане Помещения обозначений вали, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, душевых кабин и зеркала помещений, раковин, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов перегородочных шпифов и перегородей, 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/1.144/В/1.145/В/1.154/В/2.143  
от «26» сентября 2023 г.

г. Москва *12.09.2023* 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ», ИНН 7725127342, ОГРН 1037730026709, в лице Михаила Юрьевича Вельяминова, действующего на основании доверенности, удостоверенной 29 ноября 2023 года Доверенностью Е.А., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре № 77/159-н/77-2023-1-138, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и  
Общество с ограниченной ответственностью «Тянькофф Клиент» ДУ, ЗИФ «Империум» с «Тянькофф Сэви» Пб, ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138, в лице Михаила Сергеевича Александровича, действующего на основании доверенности от 21.09.2022, удостоверенной Хантуралом Гюрсельем Сателматовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ириной Александровной, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,  
взаимные вместе («Стороны», а по отдельности «Сторона»), заключили следующее 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/1.144/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 (статья)	Этаж, на котором расположено Помещение	Использование	Общая площадь помещений (без учета помещений иных частей Помещения)	Количество комнат	Безопасность помещений использования	Площадь полов Помещения
В/1.14	В	Жилищное помещение (квартира)	11	Жилищное помещение (квартира)	111,4 кв.м	3	В	Детская – 4,9 кв.м Кухня-гостиная – 15,4 кв.м Гостиная – 29,5 кв.м Спальня – 17,7 кв.м Спальня – 15,9 кв.м Ванная – 4,1 кв.м Воздуш – 8,2 кв.м Самуар – 2,4 кв.м Гридеробная – 4,0 кв.м Гридеробная – 3,1 кв.м

В1.144	В	1	14	Жилое помещение (квартира)	111,9 кв.м	3	8	Проекты - 4,9 кв.м Кухня-шаш - 15,4 кв.м Гостиная - 20,6 кв.м Спальня - 17,6 кв.м Спальня - 15,9 кв.м Ванная - 4,1 кв.м Ванная - 8,2 кв.м Салунки - 2,9 кв.м Гардеробная - 4,0 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м
В1.145	В	1	14	Жилое помещение (квартира)	136,3 кв.м	4	10	Проекты - 4,9 кв.м Кухня-шаш - 14,6 кв.м Гостиная - 20,6 кв.м Спальня - 17,9 кв.м Спальня - 15,4 кв.м Спальня - 14,8 кв.м Ванная - 8,3 кв.м Ванная - 4,9 кв.м Ванная - 5,1 кв.м Салунки - 2,9 кв.м Гардеробная - 3,8 кв.м Гардеробная - 5,2 кв.м Гардеробная - 6,3 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м
В1.143	В	2	14	Жилое помещение (квартира)	49,9 кв.м	2	4	Проекты - 5,0 кв.м Кухня-шаш - 7,1 кв.м Гостиная - 13,4 кв.м Спальня - 13,5 кв.м Ванная - 2,1 кв.м Гардеробная - 5,8 кв.м
В1.154	В	1	13	Жилое помещение (квартира)	111,4 кв.м	3	8	Проекты - 4,9 кв.м Кухня-шаш - 15,3 кв.м Гостиная - 20,5 кв.м Спальня - 17,7 кв.м Спальня - 15,9 кв.м Ванная - 4,1 кв.м Ванная - 8,2 кв.м Салунки - 2,4 кв.м Гардеробная - 4,0 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м

### 1.3 в связи с изменением проектной площади Помещения вложить в 3.2 Договора 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	Проекты - 5,2 кв.м Кухня-шаш - 14,5 кв.м Гостиная - 20,7 кв.м Спальня - 18,0 кв.м Спальня - 15,4 кв.м Ванная - 14,4 кв.м Ванная - 8,2 кв.м Ванная - 4,0 кв.м Салунки - 2,9 кв.м Гардеробная - 6,4 кв.м Гардеробная - 3,8 кв.м Гардеробная - 5,2 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м
3 (этаж - Помещение №3)	В	1	12	Жилое помещение (квартира)	111,2 кв.м	3	8	Проекты - 4,9 кв.м Кухня-шаш - 15,4 кв.м Гостиная - 20,6 кв.м Спальня - 17,3 кв.м Спальня - 15,9 кв.м Ванная - 4,1 кв.м Ванная - 8,3 кв.м Салунки - 2,4 кв.м Гардеробная - 4,0 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м
4 (этаж - Помещение №4)	В	1	12	Жилое помещение (квартира)	116,3 кв.м	4	10	Проекты - 5,2 кв.м Кухня-шаш - 14,6 кв.м Гостиная - 20,6 кв.м Спальня - 17,9 кв.м Спальня - 13,4 кв.м Спальня - 14,8 кв.м Ванная - 8,3 кв.м Ванная - 4,9 кв.м Ванная - 5,1 кв.м Салунки - 2,9 кв.м Гардеробная - 3,8 кв.м Гардеробная - 5,2 кв.м Гардеробная - 6,3 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м
5 (этаж - Помещение №5)	В	1	13	Жилое помещение (квартира)	111,4 кв.м	3	8	Проекты - 4,9 кв.м Кухня-шаш - 15,3 кв.м Гостиная - 20,5 кв.м Спальня - 17,7 кв.м Спальня - 15,9 кв.м Ванная - 4,1 кв.м Ванная - 8,2 кв.м Салунки - 2,4 кв.м Гардеробная - 4,0 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м
6 (этаж - Помещение №6)	В	1	13	Жилое помещение (квартира)	135,8 кв.м	4	10	Проекты - 5,2 кв.м Кухня-шаш - 14,5 кв.м Гостиная - 20,7 кв.м Спальня - 18,0 кв.м Спальня - 15,4 кв.м Спальня - 14,8 кв.м Ванная - 8,3 кв.м Ванная - 4,9 кв.м Ванная - 5,1 кв.м Салунки - 2,9 кв.м Гардеробная - 6,4 кв.м Гардеробная - 3,8 кв.м Гардеробная - 5,2 кв.м Гардеробная - 3,2 кв.м

**5. Реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик:**  
 Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»  
 ОГРН 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 счет 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО

**Участник:**  
 ООО «Тилькофф Клинталь» Д.У. ЗИНОФ 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: [info@tilkoff.ru](mailto:info@tilkoff.ru)  
[info@tilkoff.ru](mailto:info@tilkoff.ru)

**Представитель по доверенности**  
 (подпись) /Михайловский А.В./  


**Представитель по доверенности**  
 (подпись) /Михальков С.А./  


Цена Помещения № 7 составляет 69 799 000,00 (Шестьдесят девять миллионов семьдесят девять тысяч рублей 00 копеек).  
 Цена Помещения № 8 составляет 87 913 500,00 (Восемьдесят семь миллионов девятьсот тридцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).  
 Цена Помещения № 9 составляет 34 131 600,00 (Тридцать четыре миллиона сто тридцать одна тысяча шестьсот рублей 00 копеек).  
 Цена Помещения № 10 составляет 71 184 600,00 (Семьдесят один миллион сто восемьдесят четыре тысячи шестьсот рублей 00 копеек).  
 В случае если фактические затраты Застройщика на строительство Помещений составят сумму меньше указанной в настоящем пункте Договора, образованная разница учитывается как возмездные услуги Застройщика. Сумма перерасчитанных на строительство помещений средств Участнику не возвращается и остается в распоряжении Застройщика, из что Участник настоящим дает свое согласие. Возмездные услуги Застройщика могут быть использованы Застройщиком по своему усмотрению.  
 В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Помещений составят сумму больше указанной в настоящем пункте Договора, образованная разница учитывается как затраты на строительство Помещений, что не является основанием для изменения Цены Договора (кроме случаев, прямо предусмотренных п. 3.4. Договора).

1.4. **изложить, ил. 4)-5) п. 3.3. Договора в следующей редакции:**  
 «4) Депонирована сумма: 718 798 400,00 (Семьсот восемнадцать миллионов триста шестьдесят восемь тысяч четыреста рублей 00 копеек).  
 5) Срок перечисления Депонитом суммы депонирования:  
 - денежные средства в размере 717 361 990,00 (Семьсот семнадцать миллионов триста шестьдесят один тысяча девятьсот девяносто рублей 00 копеек) вносит Участником в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора;  
 - денежные средства в размере 1 436 410,00 (Один миллион четыреста тридцать шесть тысяч четыреста десять рублей 00 копеек) вносит 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 договорно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора. Согласно п. 2 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ Участник в любом случае обязан уплатить Цену Договора до ввода Здания в эксплуатацию».

Далее по тексту:

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

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

2. Участник подписанием настоящего Соглашения подтверждает, что согласен с изменениями проектной документации объекта строительства, указанными в Соглашении, и они не являются для него существенными изменениями проектной документации или нарушением качества объекта долевого строительства и не являются 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.

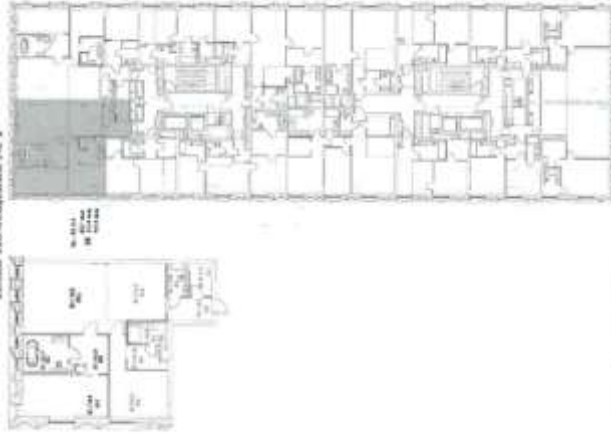
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Приложение № 2  
к Дополнительному соглашению № 1 от «15» февраля 2023 г.  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ДЗ8-А/1-15-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  
№ ДЗ8-А/1-15-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 Помещений

##### План Помещения № 1



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

##### Степень строительной готовности Помещения № 1

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

Приложение № 1  
к Дополнительному соглашению № 1 от «15» февраля 2023 г.  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ДЗ8-А/1-15-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  
№ ДЗ8-А/1-15-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 из стальных и железобетонных элементов (железобетон, керамические блоки, блоки и др.)**	
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	5 баллов***

\* Многоквартирный жилой комплекс с офисом, торговыми помещениями и подземной парковкой. Студия 2.0  
\*\* Информация указана в соответствии с проектной декларацией (подлежит публикации согласно требованиям выбора доверителя в отношении объекта при заключении Договора). Указанные значения – с монолитными железобетонными каркасом и стенами из железобетонных элементов (железобетон, керамические блоки, блоки и др.) с использованием армированных конструкций и обшивкой фасадов конструкциями (бетон, полиминеральные плиты и др.)  
\*\*\* Информацию указанную в соответствии с проектной декларацией и подлежащую публикации, исключены.

#### Подписи Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью  
«МЕДЖИКОМ»

Представитель по доверенности  
Досекинский А.В./

Подписи Сторон:

Участник:  
ООО «Тилькофф Капитал Д.У. ЭПИФ  
недвижимости «Тилькофф Стейт В»

Представитель по доверенности  
Маталатов С.А./

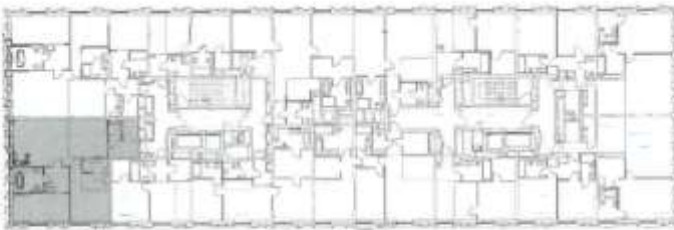
- шпательные поверхности стен (кроме саузоло);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме саузоло);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздухоподогрева в системе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

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

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 в Помещении осуществляются:

- 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).

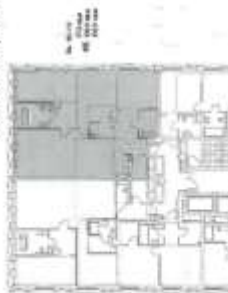
9

- прокладка силовой кабельной 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 потолка 2400 мм.

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

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 в Помещении осуществляются:

- 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).

8

#### Стены строительной готовности Помещения № 4

В Помещении осуществляется:

- возведение интравитрирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов в зоне будущего размещения настольных шкафов для утюга и/или коллекторного шкафа);
- штукатурные поверхности стен (кроме саузлов);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме саузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка стальной кабельной разводки;
- прокладка труб отопления к системе вентиляции;
- вывод точек подключения к системе кондиционирования здания;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2,100 м.

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

В случае наведения на Плате Помещения обозначений walls, unitplans, ummalyanikov, rickonin, kuxonnykh moek, posudomoechnykh i stiralnykh mashin, dukhnykh shifonov i varочnykh poverkhnostey, kuxonnoy bytovoy tekhniki, zaplacheniya dvernykh proemov, elementov vstroennykh shifonov i antresolov, mebeli i elementov inter'era, dannye oboznacheniya *будут* носить условный характер и не *будут* создавать для застройщика каких-либо обязательств по установке/вставке указанных объектов.

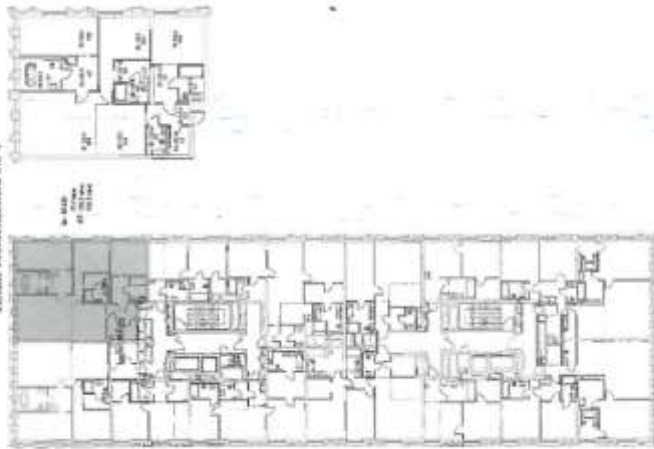
- возведение интравитрирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов в зоне будущего размещения настольных шкафов для утюга и/или коллекторного шкафа);

- штукатурные поверхности стен (кроме саузлов);
- штукатурные поверхности стен (кроме саузлов);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме саузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка стальной кабельной разводки;
- вывод точек подключения к системе вентиляции;
- вывод труб отопления для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой отопительных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2,100 м.

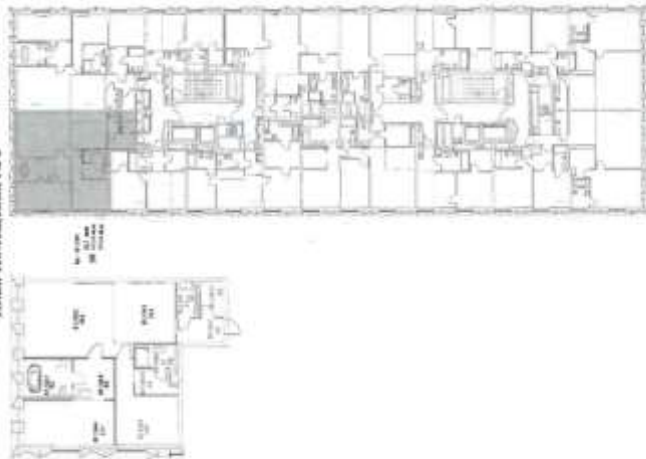
В Помещении не выполняется отделка и финишное покрытие стен, потолка, пола комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наведения на Плате Помещения обозначений walls, unitplans, ummalyanikov, rickonin, kuxonnykh moek, posudomoechnykh i stiralnykh mashin, dukhnykh shifonov i varочnykh poverkhnostey, kuxonnoy bytovoy tekhniki, zaplacheniya dvernykh proemov, elementov vstroennykh shifonov i antresolov, mebeli i elementov inter'era, dannye oboznacheniya *будут* носить условный характер и не *будут* создавать для застройщика каких-либо обязательств по установке/вставке указанных объектов.

План Помещения № 4



План Помещения № 5



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

План Помещения определен на основании проектной документации.

#### Степень строительной готовности Помещения № 6

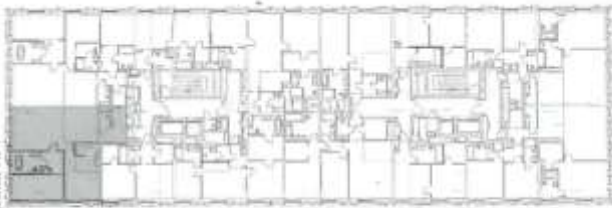
В Помещении осуществляется:

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

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

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

#### План Помещения № 7



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

13

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

#### Степень строительной готовности Помещения № 5

В Помещении осуществляется:

- проведение инвентаризационных перемеров из геокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения устанавливаемых для унитаза юбки коллекторного шкафа);
- инвентаризационные поверхности стен (кроме санузлов);
- шпательные поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая штукатурка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка садовой кабельной разводки;
- вывод точки подключения встраиваемых в систему кондиционирования здания;
- вывод трубопроводов 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

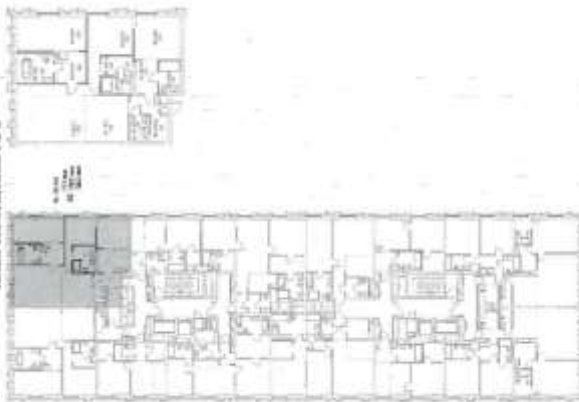
В Помещении осуществляется:

- возведение интрузионных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в южной части помещения) и установка и/или 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 отстояния с установленной оконечной прибором;
- установка колпаков металлических дверей 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 создавать для застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

План Помещения № 8



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

14

#### Степень строительной готовности Помещения № 8

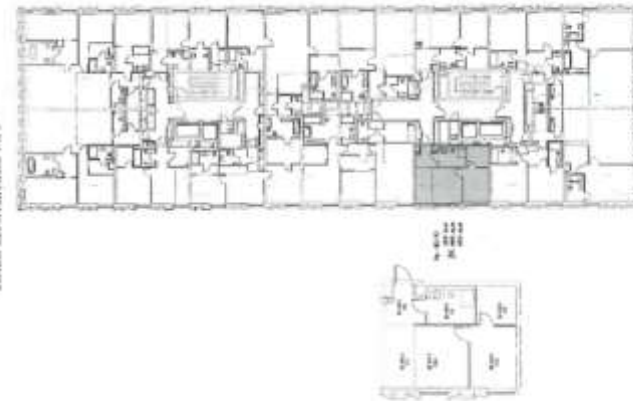
В Помещении осуществляется:

- возведение интрузионных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в южной части помещения) и установка и/или 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 отстояния с установленной оконечной прибором;
- установка колпаков металлических дверей 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 создавать для застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

План Помещения № 9



15

План Помещения определен на основании проектной документации.

#### Степень строительной готовности Помещения № 10

В Помещении осуществляется:

- возведение интрузионных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов) в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа;
- интрузионные перегородки 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 стеновой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздухоподогревателей к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой отопительных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

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

В случае наличия на Плате Помещения обозначений ками, унитазов, умывальников, раковин, душевых леек, 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 означать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

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

#### Степень строительной готовности Помещения № 9

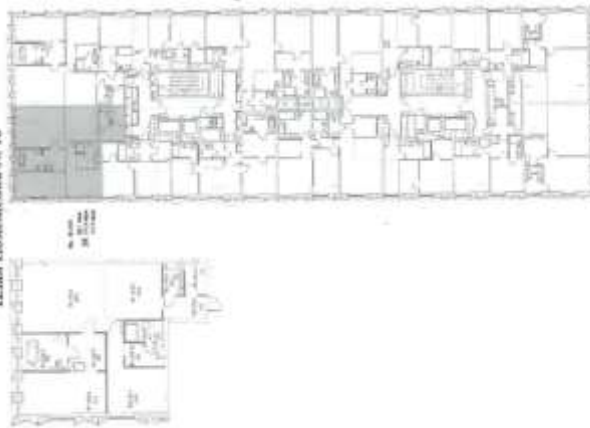
В Помещении осуществляется:

- возведение интрузионных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов) в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- интрузионные перегородки 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 стеновой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздухоподогревателей к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой отопительных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

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

В случае наличия на Плате Помещения обозначений ками, унитазов, умывальников, раковин, душевых леек, 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 означать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

План Помещения № 10



План Помещения определен на основании проектной документации.

#### Степень строительной готовности Помещения № 10

В Помещении осуществляется:

- возведение интрузионных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов) в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа;
- интрузионные перегородки 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 стеновой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздухоподогревателей к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой отопительных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

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

В случае наличия на Плате Помещения обозначений ками, унитазов, умывальников, раковин, душевых леек, 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 означать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

Подпись Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»

Участник:

ООО «Тинькофф Кредитное Д.У. ЗИПФ»  
являющегося «Тинькофф Стейбл Пэ»

Представитель во доверенности

Мещеряков А.В.

Представитель по доверенности

Михаилов С.А.

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



14.06.2024, 18:42

ЛСЗГ Проектная декларация

## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 77-002189 от 14.06.2024

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

Дата первичного размещения: 11.02.2021

01.0	О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты (при наличии), фамилии, имени, отчества (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства	
1.1	О фирменном наименовании (наименовании) застройщика	1.1.1 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью "МЕДЖИКОМ"
		1.1.2 Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ"
		1.1.3 Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ"
1.2	О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1 Индекс: 119119
		1.2.2 Субъект Российской Федерации: г. Москва
		1.2.3 Район Субъекта Российской Федерации:
		1.2.4 Вид населенного пункта: город
		1.2.5 Наименование населенного пункта: Москва
		1.2.6 Элемент улично-дорожной сети: проспект
		1.2.7 Наименование элемента улично-дорожной сети: Ленинский
		1.2.8 Тип здания (сооружения): Дом: 42
		1.2.9 Тип помещений: Помещение: 13
1.3	О режиме работы застройщика	1.3.1 Рабочие дни недели: пн,вт,ср,чт,пт
		1.3.2 Рабочее время: с 09:00 по 18:00
1.4	О номере телефона, адресе электронной почты (при наличии) и адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	1.4.1 Номер телефона: +7 (495) 662-94-80

Информация для работников

1/77

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
		ИДЗ:Грузинские директоры	
1.4.2	Адрес электронной почты: info@hurbom.ru	1.4.2	Адрес электронного почтового ящика: info@hurbom.ru
1.4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: https://hurbom.ru/	1.4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: https://hurbom.ru/
1.5.0	Лице, исполняющее функции единоличного исполнительного органа застройщика (при наличии)	1.5.1	Фамилия: Копылов
1.5.2	Имя: Александр	1.5.2	Имя: Александр
1.5.3	Отчество (при наличии): Владимирович	1.5.3	Отчество (при наличии): Владимирович
1.5.4	Наименование должности: Генеральный директор	1.5.4	Наименование должности: Генеральный директор
1.5.5	Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии): Общество с ограниченной ответственностью	1.5.5	Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии): Общество с ограниченной ответственностью
1.5.6	Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ"	1.5.6	Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ"
1.5.7	Идентификационный номер налогоплательщика единого налогового счета: 7725127342	1.5.7	Идентификационный номер налогоплательщика единого налогового счета: 7725127342
1.6.0	Индивидуальное лицо застройщика (коммерческое обложение) (при наличии)	1.6.1	Конкретное обложение застройщика (при наличии): Налоговый резидент
2.1.0	О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Идентификационный номер налогоплательщика: 7725127342
2.1.2	Основной государственный регистрационный номер:	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: 1037739026709
2.1.3	Дата регистрации:	2.1.3	Дата регистрации: 08.01.2003
3.0	Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - участника (участников), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - участника (участников) и процента голоса, которым обладает каждый такой участник (участники) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о финансовом лице с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете имеют право или косвенно (через подконтрольные им лица) совместно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голоса, принадлежащего на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика	3.1.0	Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - участника (участников), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - участника (участников) и процента голоса, которым обладает каждый такой участник (участники) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о финансовом лице с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете имеют право или косвенно (через подконтрольные им лица) совместно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голоса, принадлежащего на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика
3.1.0	Учредители (участники) — юридическое лицо, являющееся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: МАТРИШКА	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: МАТРИШКА
3.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика:	3.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9718000052
3.1.4	Процент голосов в высшем органе управления:	3.1.4	Процент голосов в высшем органе управления: 100.00000 %

ИДЗ:Грузинские директоры

377

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
		ИДЗ:Грузинские директоры	
3.2.0	Учредители (участники) — юридическое лицо, являющееся нерезидентом Российской Федерации	3.2.1	Фирменное наименование организации:
3.2.2	Страна регистрации юридического лица:	3.2.2	Страна регистрации юридического лица:
3.2.3	Дата регистрации:	3.2.3	Дата регистрации:
3.2.4	Регистрационный номер:	3.2.4	Регистрационный номер:
3.2.5	Наименование регистрирующего органа:	3.2.5	Наименование регистрирующего органа:
3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации:	3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации:
3.2.7	Процент голосов в высшем органе управления:	3.2.7	Процент голосов в высшем органе управления:
3.2.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):	3.2.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.3.0	Учредители (участники) — физическое лицо	3.3.1	Фамилия:
3.3.2	Имя:	3.3.2	Имя:
3.3.3	Отчество (при наличии):	3.3.3	Отчество (при наличии):
3.3.4	Гражданство:	3.3.4	Гражданство:
3.3.5	Страна места жительства:	3.3.5	Страна места жительства:
3.3.6	Процент голосов в высшем органе управления:	3.3.6	Процент голосов в высшем органе управления:
3.3.7	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):	3.3.7	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):
3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.4.0	Физическое лицо, которое косвенно (через подконтрольных им лиц) совместно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика (далее — бенефициарный владелец)	3.4.1	Фамилия: Антонов
3.4.2	Имя: Александр	3.4.2	Имя: Александр
3.4.3	Отчество (при наличии): Олегович	3.4.3	Отчество (при наличии): Олегович
3.4.4	Гражданство: Российская Федерация	3.4.4	Гражданство: Российская Федерация
3.4.5	Доля участника (участников), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика: 50.00000 %	3.4.5	Доля участника (участников), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика: 50.00000 %
3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 19034294138	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 19034294138
3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 77158208088	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 77158208088
3.4.8	Описание обязательств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: Владельцем доли в уставном капитале участника застройщика (ООО "Матришка")	3.4.8	Описание обязательств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: Владельцем доли в уставном капитале участника застройщика (ООО "Матришка")

ИДЗ:Грузинские директоры

14.08.2024, 18:42

ЛСЗ:Грузинские декларации

3.1.1 (2) О физических лицах, входящих в составы с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	Фамилия: XXXXX	
3.1.1.2	Имя: XXXXX	
3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXXX	
3.1.1.4	Гражданство: XXXXX	
3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXXX	
3.1.1.6	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 2	
3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXXX	
3.1.2 (2) О юридических лицах, входящих в составы с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	Организационно-правовая форма: Акционерное общество	
3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: AM Лендент	
3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9722016221	
3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1227706071106	
3.1.2.5	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8	
3.1.2 (2) О юридических лицах, входящих в составы с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Гостинично-офисный комплекс "СТУТНИК"	
3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7736193040	
3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027706291064	
3.1.2.5	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8	

Идентификационный номер налогоплательщика

877

14.08.2024, 18:42

ЛСЗ:Грузинские декларации

3.4 (2) О физических лицах, которые косвенно (через поручительных или лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами в праве распоряжаться пенью и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика (даже если – бенефициарный владелец)	Фамилия: Давыдов	
3.4.1	Имя: Илья	
3.4.2	Отчество (при наличии): Владимирович	
3.4.3	Гражданство: Российская Федерация	
3.4.4	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика: 50,000000 %	
3.4.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 3.6156443461	
3.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 779471112710	
3.4.7	Списание обязательств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: Владение долями в уставном капитале застройщика (ООО "Матрешка")	
3.4.8	Списание обязательств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: Владение долями в уставном капитале застройщика (ООО "Матрешка")	
3.1 (2) О физических и (или) юридических лицах, входящих в составы с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	Идентификационный номер налогоплательщика: XXXXX	
3.1.1 (2) О физических лицах, входящих в составы с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	Имя: XXXXX	
3.1.1.2	Отчество (при наличии): XXXXX	
3.1.1.3	Гражданство: XXXXX	
3.1.1.4	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXXX	
3.1.1.5	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8	
3.1.1.6	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXXX	
3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXXX	

Идентификационный номер налогоплательщика

477

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
		14.08.2024, 18:42	
3.1.2 (3) О юридических лицах, входящих в составы с законодательств Российской Федерации в одну группу лиц с застройщиком	14.08.2024, 18:42	3.1.2.2 Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Группа компаний" "СПУТНИК"	14.08.2024, 18:42
3.1.2.1		Идентификационный номер налогоплательщика: 7736240460	14.08.2024, 18:42
3.1.2.2		Основной государственный регистрационный номер: 1037736030705	14.08.2024, 18:42
3.1.2.3		Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	14.08.2024, 18:42
3.1.2.4		Основной государственный регистрационный номер: 7736607510	14.08.2024, 18:42
3.1.2.5		Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1097746557930	14.08.2024, 18:42
3.1.2 (4) О юридических лицах, входящих в составы с законодательств Российской Федерации в одну группу лиц с застройщиком	14.08.2024, 18:42	3.1.2.1 Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Группа компаний" "СПУТНИК"	14.08.2024, 18:42
3.1.2.1		Идентификационный номер налогоплательщика: 7736607510	14.08.2024, 18:42
3.1.2.2		Основной государственный регистрационный номер: 1097746557930	14.08.2024, 18:42
3.1.2.3		Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	14.08.2024, 18:42
3.1.2.4		Основной государственный регистрационный номер: 1097746557930	14.08.2024, 18:42
3.1.2.5		Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	14.08.2024, 18:42
3.1.2 (5) О юридических лицах, входящих в составы с законодательств Российской Федерации в одну группу лиц с застройщиком	14.08.2024, 18:42	3.1.2.1 Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Группа компаний" "СПУТНИК"	14.08.2024, 18:42
3.1.2.1		Идентификационный номер налогоплательщика: 7736607510	14.08.2024, 18:42
3.1.2.2		Основной государственный регистрационный номер: 1097746557930	14.08.2024, 18:42
3.1.2.3		Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	14.08.2024, 18:42
3.1.2.4		Основной государственный регистрационный номер: 1097746557930	14.08.2024, 18:42
3.1.2.5		Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	14.08.2024, 18:42
3.1.2 (6) О юридических лицах, входящих в составы с законодательств Российской Федерации в одну группу лиц с застройщиком	14.08.2024, 18:42	3.1.2.1 Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Группа компаний" "СПУТНИК"	14.08.2024, 18:42
3.1.2.1		Идентификационный номер налогоплательщика: 7736607510	14.08.2024, 18:42
3.1.2.2		Основной государственный регистрационный номер: 1097746557930	14.08.2024, 18:42
3.1.2.3		Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	14.08.2024, 18:42
3.1.2.4		Основной государственный регистрационный номер: 1097746557930	14.08.2024, 18:42
3.1.2.5		Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	14.08.2024, 18:42

877

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
		14.08.2024, 18:42	
3.1.2 (7) О юридических лицах, входящих в составы с законодательств Российской Федерации в одну группу лиц с застройщиком	14.08.2024, 18:42	3.1.2.2 Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Госстравпо-офисный комплекс" "СПУТНИК"	14.08.2024, 18:42
3.1.2.1		Идентификационный номер налогоплательщика: 7736240460	14.08.2024, 18:42
3.1.2.2		Основной государственный регистрационный номер: 1037736030705	14.08.2024, 18:42
3.1.2.3		Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	14.08.2024, 18:42
3.1.2.4		Основной государственный регистрационный номер: 7736607510	14.08.2024, 18:42
3.1.2.5		Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1097746557930	14.08.2024, 18:42
3.1.2 (7) О юридических лицах, входящих в составы с законодательств Российской Федерации в одну группу лиц с застройщиком	14.08.2024, 18:42	3.1.2.1 Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный Застройщик Обручово-Ильвест	14.08.2024, 18:42
3.1.2.1		Идентификационный номер налогоплательщика: 9728009816	14.08.2024, 18:42
3.1.2.2		Основной государственный регистрационный номер: 1207790283892	14.08.2024, 18:42
3.1.2.3		Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	14.08.2024, 18:42
3.1.2.4		Основной государственный регистрационный номер: 1207790283892	14.08.2024, 18:42
3.1.2.5		Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9	14.08.2024, 18:42
4.1 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых приняли участие застройщик и (или) его дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	14.08.2024, 18:42	4.1.1 Вид объекта капитального строительства:	14.08.2024, 18:42
4.1.1		Вид объекта капитального строительства:	14.08.2024, 18:42
4.1.2		Субъект Российской Федерации:	14.08.2024, 18:42
4.1.3		Район субъекта Российской Федерации:	14.08.2024, 18:42
4.1.4		Вид населенного пункта:	14.08.2024, 18:42
4.1.5		Наименование населенного пункта:	14.08.2024, 18:42
4.1.6		Элемент улично-дорожной сети:	14.08.2024, 18:42
4.1.7		Наименование элемента улично-дорожной сети:	14.08.2024, 18:42

877

14.08.2024, 18:42

Идентификация документа

6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 354 129,87 тыс. руб.
6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 2 490 551,27 тыс. руб.
6.1.5	Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2018, №33, ст. 8404), а также о соответствии заключенных с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, №31, ст. 4767; 2022, №31, ст. 45)
7.1.0	Соответствие размера уставного (оплаченного) капитала застройщика требованиям, установленным частью 2.1 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в редакции от 1 июля 2017 г. (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237), с учетом особенностей, установленных статьей 8 Федерального закона от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, N 28, ст. 4135; 2022, N 1, ст. 11);
7.1.1	Наличие либо отсутствия процедуры ликвидации юридического лица – застройщика;
7.1.2	Наличие либо отсутствия решения арбитражного суда о введении одной из процедур, предусмотренных в законе, в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – застройщика;
7.1.3	Наличие либо отсутствия решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного назначения юридического лица – застройщика;
7.1.4	Наличие либо отсутствия в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

Идентификация документа

877

14.08.2024, 18:42

Идентификация документа

4.1.8	Тип здания (сооружения):	Идентификационный номер налогоплательщика санатора утирируемой организации, членом которой является застройщик;	
4.1.9	Идентификационный номер налогоплательщика санатора утирируемой организации, членом которой является застройщик:	Идентификационный номер налогоплательщика санатора утирируемой организации, членом которой является застройщик;	
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства:	Наименование объекта капитального строительства:	
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	
4.1.13	Отметка, выданная на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	Отметка, выданная на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	
05	О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщиком свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:	
5.1.0	Членство застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщиком свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	5.1.1	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
5.1.2	Идентификационный номер налогоплательщика санатора утирируемой организации, членом которой является застройщик:	5.1.2	Идентификационный номер налогоплательщика санатора утирируемой организации, членом которой является застройщик;
5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:	5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:
5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:	5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:
5.2.0	Членство застройщика в иных некоммерческих организациях	5.2.1	Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
5.2.2	Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организации:	5.2.2	Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организации:
5.2.3	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик:	5.2.3	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик:
06	О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	6.1.0	О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату
6.1.1	Последняя отчетная дата: 31.03.2024	6.1.1	Последняя отчетная дата: 31.03.2024
6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 2 000,47 тыс. руб.	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 2 000,47 тыс. руб.

Идентификация документа

877

14.08.2024, 18:42

1402/Городские декларации

7.2.0 соответствии заключенных с застройщиком договор поручительства юридических лиц, установление частью 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публичной правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	7.2	Организационно-правовая форма поручителя:
	7.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы поручителя:
	7.2	Идентификационный номер налогоплательщика:
	7.2	Дата договора поручительства:
	7.2	Номер договора поручительства:
	7.2.1	Соответствие размера суммы полностью оплаченных уставного капитала застройщика, уставных (оплаченных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному договору поручительства с таковыми застройщиком и уставных (оплаченных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанными поручителем или сопоручителем другой договор поручительства (далее – юридическое лицо – поручитель):
	7.2.2	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – поручителя:
	7.2.3	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применимых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – поручителя:
	7.2.4	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного назначения юридического лица – поручителя:
	7.2.5	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предпринятых контрагентом или договором, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретения у юридического лица земель помещений:

1402/Городские декларации

11/77

1402/Городские декларации

10/77

14.08.2024, 18:42

1402/Городские декларации

	7.1.6	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предпринятых контрагентом или договором, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретения у юридического лица жилых помещений:
	7.1.7	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица):
	7.1.8	Наличие либо отсутствие сведений по налогам, сборам, задолженностям по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации), по которым имеются вступившие в законную силу решения суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признают безавказными к выписанию в соответствии с законодательством Российской Федерации актов исполнительных органов власти субъектов Российской Федерации, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика:
	7.1.9	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании уголовного в пункте 7.1.8 надписью, задолженности застройщика в установленном порядке:
	7.1.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
	7.1.11	Наличие либо отсутствие судимости за преступление в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика:
	7.1.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика:

1402/Городские декларации

11/77

1402/Городские декларации

10/77



14.08.2024, 18:42

Исполнительная дирекция

08) Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике	
8.1 Иная информация о застройщике	8.1.1 Иная информация о застройщике:
09) О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	
9.1 О количестве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация:	9.1.1 Количество многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация:
9.2 О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках	9.2.1 Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Многоквартирный дом
9.2.2 Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Многоквартирный дом	9.2.3 Наименование объекта: Решениями и строительством Многофункционального жилого комплекса с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2 по адресу: г. Москва, Ленинский пр-т, вл. 38
9.2.4 Вид населенного пункта:	9.2.4 Район субъекта Российской Федерации: Москва
9.2.5 Вид обозначения улицы:	9.2.5 Вид населенного пункта: г. Москва
9.2.6 Вид обозначения квартала:	9.2.6 Наименование населенного пункта: Москва
9.2.7 Вид обозначения квартала:	9.2.7 Вид населенного пункта: Заводской
9.2.8 Вид обозначения квартала:	9.2.8 Район в населенном пункте: Татарский Р-н
9.2.9 Вид обозначения квартала:	9.2.9 Вид обозначения улицы: пр-кт
9.2.10 Вид обозначения квартала:	9.2.10 Наименование улицы: Ленинский
9.2.11 Вид обозначения квартала:	9.2.11 Дом: 38
9.2.12 Вид обозначения квартала:	9.2.12 Литера: Литера:
9.2.13 Вид обозначения квартала:	9.2.13 Корпус: Корпус:
9.2.14 Вид обозначения квартала:	9.2.14 Строчные: Строчные:
9.2.15 Вид обозначения квартала:	9.2.15 Блок-секция: Блок-секция:
9.2.16 Вид обозначения квартала:	9.2.16 Уточнение адреса: Уточнение адреса:
9.2.17 Вид обозначения квартала:	9.2.17 Назначение объекта: Жилые
9.2.18 Вид обозначения квартала:	9.2.18 Минимальное кол-во этажей: 8
9.2.19 Вид обозначения квартала:	9.2.19 Максимальное кол-во этажей: 18

Исполнительная дирекция

1977

14.08.2024, 18:42

Исполнительная дирекция

Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительных, реконструктивных и капитального ремонта либо приобретения у юридического лица жилых помещений:	
7.2.6	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительных, реконструктивных и капитального ремонта либо приобретения у юридического лица жилых помещений:
7.2.7	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица):
	Наличие либо отсутствие сведений по налогам, сборам, задолженностям по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеются вступившие в законную силу решения суда о признании должника банкротом по уплате этих сумм исполненной или подлежащей исполнению безавансовыми к вывозу в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – поручителя:
7.2.8	Наличие либо отсутствие сведений по налогам, сборам, задолженностям по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеются вступившие в законную силу решения суда о признании должника банкротом по уплате этих сумм исполненной или подлежащей исполнению безавансовыми к вывозу в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – поручителя:
7.2.9	Наличие либо отсутствие поданных заявлений об обжаловании решений, принятых в пункте 7.2.8 надзорным, апелляционным, кассационным судами в соответствии с законодательством Российской Федерации:
7.2.10	Наличие либо отсутствие решений по указанию в пункте 7.2.9 заявлений на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
7.2.11	Наличие либо отсутствие сведений за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя:
7.2.12	Наличие либо отсутствие ограничений в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкций и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя:

Исполнительная дирекция

1977

14.08.2024, 18:42

Лес/Грунтовые участки

## Объект №1

10.0 Вид договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнявших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертиз проектной документации и результатов инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, о территориальном подразделении, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда	
10.1.0 Вид договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнявших инженерные изыскания	Вид договора:
10.1.1	10.1.1
10.1.2	10.1.2
10.1.3	10.1.3
10.1.4	10.1.4
10.2.0 Вид договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнявших инженерные изыскания	Вид договора:
10.2.1	10.2.1
10.2.2	10.2.2
10.2.3	10.2.3
10.2.4	10.2.4
10.2.5	10.2.5
10.2.6	10.2.6
10.2 (2) О лицах, выполнявших инженерные изыскания	10.2.1
	10.2.2
	10.2.3
	10.2.4
	10.2.5
	10.2.6

Идентификационный номер налогоплательщика

1077

Идентификационный номер налогоплательщика

1077

14.08.2024, 18:42

Лес/Грунтовые участки

9.2.21	Общая площадь объекта: 62 400,13 м2
9.2.22	Материал наружных стен и каркас объекта: с монолитными железобетонными каркасом и стенами из монолитных железобетонных маршалов (коярич, карачинского камня, блока и др.)
9.2.23	Материал перекрытий: монолитные железобетонные
9.2.24	Класс энергетической эффективности: B
9.3.0	Сумма общей площади всех жилых помещений: 22 329,80 м2
9.3.1	Сумма общей площади всех нежилых помещений: 23 394,78 м2
9.3.2	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 45 724,58 м2
9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 45 724,58 м2
9.4.0	дополнительных характеристик строительных работ в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости
9.4.1	Общее количество пассажирских лифтов: 19
9.4.2	Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг): 2
9.4.3	Общее количество грузопассажирских лифтов: 0
9.4.4	Общее количество инвалидных подъемников: 0

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
		14.08.2024, 18:42	
10.2 (3) О лицах, выполнявших инженерные работы	10.2.1	10.2 (3) О лицах, выполнявших инженерные работы	10.2.1
10.2.2		10.2.2	
10.2.3		10.2.3	
10.2.4		10.2.4	
10.2.5		10.2.5	
10.2.6		10.2.6	
10.2 (4) О лицах, выполнявших инженерные работы	10.2.1	10.2 (4) О лицах, выполнявших инженерные работы	10.2.1
10.2.2		10.2.2	
10.2.3		10.2.3	
10.2.4		10.2.4	
10.2.5		10.2.5	
10.2.6		10.2.6	
10.3 О лицах, выполнявших архитектурно-строительные работы	10.3.1	10.3 О лицах, выполнявших архитектурно-строительные работы	10.3.1
10.3.2		10.3.2	
10.3.3		10.3.3	
10.3.4		10.3.4	
10.3.5		10.3.5	
10.3.6		10.3.6	
10.3 (2) О лицах, выполнявших архитектурно-строительные работы	10.3.1	10.3 (2) О лицах, выполнявших архитектурно-строительные работы	10.3.1
10.3.2		10.3.2	
10.3.3		10.3.3	

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
		14.08.2024, 18:42	
10.3.4		10.3.4	
10.3.5		10.3.5	
10.3.6		10.3.6	
10.3 (3) О лицах, выполнявших архитектурно-строительные работы	10.3.1	10.3 (3) О лицах, выполнявших архитектурно-строительные работы	10.3.1
10.3.2		10.3.2	
10.3.3		10.3.3	
10.3.4		10.3.4	
10.3.5		10.3.5	
10.3.6		10.3.6	
10.3 (4) О лицах, выполнявших архитектурно-строительные работы	10.3.1	10.3 (4) О лицах, выполнявших архитектурно-строительные работы	10.3.1
10.3.2		10.3.2	
10.3.3		10.3.3	
10.3.4		10.3.4	
10.3.5		10.3.5	
10.3.6		10.3.6	
10.3 (5) О лицах, выполнявших архитектурно-строительные работы	10.3.1	10.3 (5) О лицах, выполнявших архитектурно-строительные работы	10.3.1
10.3.2		10.3.2	
10.3.3		10.3.3	
10.3.4		10.3.4	
10.3.5		10.3.5	
10.3.6		10.3.6	



14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
		14.08.2024, 18:42	
10.4 (2) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	10.4 (2) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1
10.4.2	10.4.2	10.4.2	10.4.2
10.4.3	10.4.3	10.4.3	10.4.3
10.4.4	10.4.4	10.4.4	10.4.4
10.4.5	10.4.5	10.4.5	10.4.5
10.4.6	10.4.6	10.4.6	10.4.6
10.4 (3) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	10.4 (3) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1
10.4.2	10.4.2	10.4.2	10.4.2
10.4.3	10.4.3	10.4.3	10.4.3
10.4.4	10.4.4	10.4.4	10.4.4
10.4.5	10.4.5	10.4.5	10.4.5
10.4 (4) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	10.4 (4) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1
10.4.2	10.4.2	10.4.2	10.4.2
10.4.3	10.4.3	10.4.3	10.4.3

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
		14.08.2024, 18:42	
10.4.4	10.4.4	10.4.4	10.4.4
10.4.5	10.4.5	10.4.5	10.4.5
10.4.6	10.4.6	10.4.6	10.4.6
10.4 (5) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	10.4 (5) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1
10.4.2	10.4.2	10.4.2	10.4.2
10.4.3	10.4.3	10.4.3	10.4.3
10.4.4	10.4.4	10.4.4	10.4.4
10.4.5	10.4.5	10.4.5	10.4.5
10.4.6	10.4.6	10.4.6	10.4.6
10.4 (6) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	10.4 (6) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1
10.4.2	10.4.2	10.4.2	10.4.2
10.4.3	10.4.3	10.4.3	10.4.3
10.4.4	10.4.4	10.4.4	10.4.4
10.4.5	10.4.5	10.4.5	10.4.5

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
		ЛСД:Генеральные дирекции	
10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертам проектной документации и (или) экспертам результатов инженерных изысканий: <b>77107099594</b>	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертам проектной документации и (или) экспертам результатов инженерных изысканий: <b>77107099594</b>
10.4.1	Вид заключенной экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации	10.4.1	10.4 (7) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
10.4.2	Дата выдачи заключения экспертами проектной документации и (или) экспертами результатов инженерных изысканий: <b>04.09.2023</b>	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертами проектной документации и (или) экспертами результатов инженерных изысканий: <b>04.09.2023</b>
10.4.3	Номер заключения экспертами проектной документации и (или) экспертами результатов инженерных изысканий: <b>77-2-1-3-052293-2023</b>	10.4.3	Номер заключения экспертами проектной документации и (или) экспертами результатов инженерных изысканий: <b>77-2-1-3-052293-2023</b>
10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертам проектной документации и (или) экспертам результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертам проектной документации и (или) экспертам результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертам проектной документации и (или) экспертам результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: Московская государственная экспертная строительная организация	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертам проектной документации и (или) экспертам результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: Московская государственная экспертная строительная организация
10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертам проектной документации и (или) экспертам результатов инженерных изысканий: <b>7710879653</b>	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертам проектной документации и (или) экспертам результатов инженерных изысканий: <b>7710879653</b>
10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы: -	10.5.1	10.5 О результатах государственной экологической экспертизы
10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы: -	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы: -
10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы: -	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы: -
10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы: -	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы: -
10.5.5	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы: -	10.5.5	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы: -
10.6	10.6 Об индивидуализирующем объекте, группу объектов капитального строительства конструкторской документации (при наличии)	10.6	10.6 Об индивидуализирующем объекте, группу объектов капитального строительства конструкторской документации (при наличии)
10.6.1	Конкретное обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии): Мегаобъект/индустриальный комплекс Litvak, Nulbon Development, Litvak, Lulluar	10.6.1	Конкретное обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии): Мегаобъект/индустриальный комплекс Litvak, Nulbon Development, Litvak, Lulluar
10.7	10.7 О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком	10.7.1	10.7 О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
		ЛСД:Генеральные дирекции	
10.7.2	Полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы: ФООД Констрахики	10.7.2	Полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы: ФООД Констрахики
10.7.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:	10.7.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
10.7.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:	10.7.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
10.7.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:	10.7.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
10.7.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика: <b>7729732573</b>	10.7.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика: <b>7729732573</b>
11.0 разрешения на строительство			
11.1 О разрешении на строительство			
11.1.1	Номер разрешения на строительство: <b>77-123000-016894-2018</b>	11.1.1	Номер разрешения на строительство: <b>77-123000-016894-2018</b>
11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>25.04.2018</b>	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>25.04.2018</b>
11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>01.05.2024</b>	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>01.05.2024</b>
11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: <b>18.01.2021</b>	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: <b>18.01.2021</b>
11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
11.1 (2) О разрешении на строительство	Номер разрешения на строительство: <b>77-123000-016894-2018</b>	11.1 (2) О разрешении на строительство	Номер разрешения на строительство: <b>77-123000-016894-2018</b>
11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>25.04.2018</b>	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>25.04.2018</b>
11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>30.06.2024</b>	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>30.06.2024</b>
11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: <b>28.09.2023</b>	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: <b>28.09.2023</b>
11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
11.1 (3) О разрешении на строительство	Номер разрешения на строительство: <b>77-123000-016894-2018</b>	11.1 (3) О разрешении на строительство	Номер разрешения на строительство: <b>77-123000-016894-2018</b>
11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>25.04.2018</b>	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>25.04.2018</b>
11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>31.08.2024</b>	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>31.08.2024</b>
11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: <b>23.05.2024</b>	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: <b>23.05.2024</b>
11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
12.0 права застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о рекавитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственности земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка			

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о рекламных правоустанавливающих документах на земельный участок		12.1 О правах застройщика на земельный участок	
12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: Право аренды	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: Право аренды
12.1.2	Вид договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок	12.1.2	Вид договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок
12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок	12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок
12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок	12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок
12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок	12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок
12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок
12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ
12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставляющего земельный участок в собственность	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставляющего земельный участок в собственность
12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность	12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность
12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность	12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность
12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности
12.2 Собственник земельного участка	Собственник земельного участка: Публичный собственник	12.2.1	Собственник земельного участка: Публичный собственник
12.2.2	Организационно-правовая форма собственности земельного участка:	12.2.2	Организационно-правовая форма собственности земельного участка:
12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы:	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы:
12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:
12.2.5	Имя собственника земельного участка:	12.2.5	Имя собственника земельного участка:
12.2.6	Отчетная кадастровая стоимость земельного участка (при наличии):	12.2.6	Отчетная кадастровая стоимость земельного участка (при наличии):
12.2.7	Идентификационный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:	12.2.7	Идентификационный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:
12.2.8	Форма собственности на земельный участок	12.2.8	Форма собственности на земельный участок
12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком:	12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком:
	Департамент городского имущества города Москвы		Департамент городского имущества города Москвы

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка		12.3 О кадастровом номере земельного участка:	
12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: 77:06:0001002:147	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: 77:06:0001002:147
12.3.2	Площадь земельного участка: 1,8 481,50 кв.м	12.3.2	Площадь земельного участка: 1,8 481,50 кв.м
13.0 Планируемых элементов благоустройства территории и предельных параметров разрешенного строительства	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров: Отсутствуют	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров: Отсутствуют
13.1.1.1	Наличие планируемых проездов: Отсутствуют	13.1.1.1	Наличие планируемых проездов: Отсутствуют
13.1.1.2	Наличие велосипедных дорожек: Отсутствуют	13.1.1.2	Наличие велосипедных дорожек: Отсутствуют
13.1.1.3	Наличие пешеходных переходов: Отсутствуют	13.1.1.3	Наличие пешеходных переходов: Отсутствуют
13.1.1.4	Наличие тротуаров: Отсутствуют	13.1.1.4	Наличие тротуаров: Отсутствуют
13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест):	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест):
13.1.2.1	Планируемое количество парковочных машино-мест на объекте строительства: 11	13.1.2.1	Планируемое количество парковочных машино-мест на объекте строительства: 11
13.1.2.2	Планируемое количество парковочных машино-мест вне объекта строительства: 0	13.1.2.2	Планируемое количество парковочных машино-мест вне объекта строительства: 0
13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов):	13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов):
13.1.3.1	Количество детских площадок: 1	13.1.3.1	Количество детских площадок: 1
13.1.3.1.1	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок: Современное игровое оборудование	13.1.3.1.1	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок: Современное игровое оборудование
13.1.3.2	Количество спортивных площадок: 0	13.1.3.2	Количество спортивных площадок: 0
13.1.3.2.1	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок: Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства):	13.1.3.2.1	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок: Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства):
13.1.4	Количество площадок для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов: 0	13.1.4	Количество площадок для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов: 0
13.1.4.1	Расположение и количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства: Газоны, посадка кустов, деревья	13.1.4.1	Расположение и количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства: Газоны, посадка кустов, деревья
13.1.5	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: Наличие понижающих площадок (понижение бордюрного камня):	13.1.5	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: Наличие понижающих площадок (понижение бордюрного камня):
13.1.6.1	Наличие пандусов: Отсутствуют	13.1.6.1	Наличие пандусов: Отсутствуют
13.1.6.2	Наличие пандусов: Отсутствуют	13.1.6.2	Наличие пандусов: Отсутствуют

14.08.2024, 18:42		ЛСЗ/Городские департаменты	
13.1.6.3	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: Парковочные места для инвалидов, тактильные полосы при входе в здания, служба парковщика		
13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортно-пешеходных зонах, архитектурного освещения (дизайна выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия): Да (ТУ не предусмотрено)		
13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства: Нет		
13.2	О предельных параметрах разрешенного строительства		
13.2.1	Размер минимального отступа от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: На установлено градостроительным регламентом		
13.2.2	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Не установлено градостроительным регламентом		
13.2.3	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 70.33 м		
13.2.4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка: Не установлено градостроительным регламентом		
14	О планируемом подключении (техническом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения и сетям связи, разрыве платы за такое подключение и планировании подключения к сетям связи		
14.1	О планируемом подключении (техническом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения		
14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: электрообеспечение		
14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Публичное акционерное общество		
14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Мосэнерго		
14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7703035012		
14.1.5	Дата выдачи технического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 28.03.2018		
14.1.6	Номер выдачи технического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 24-09/18-761		
14.1.7	Срок действия технического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 28.03.2022		
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 32 477,26 руб.		

14.08.2024, 18:42		ЛСЗ/Городские департаменты	
14.1 (2)	О планируемом подключении (техническом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения		
14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение		
14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Акционерное общество		
14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Мосводоканал		
14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7701984274		
14.1.5	Дата выдачи технического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 26.10.2020		
14.1.6	Номер выдачи технического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 6878 ДП-В		
14.1.7	Срок действия технического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Бессрочные технические условия подключения		
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 509 856,69 руб.		
14.1 (3)	О планируемом подключении (техническом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения		
14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: лифтовые водопроводы		
14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Акционерное общество		
14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Мосэлектрон		
14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей техническое условие на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7701984274		
14.1.5	Дата выдачи технического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 09.12.2020		
14.1.6	Номер выдачи технического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 6879 ДП-К		
14.1.7	Срок действия технического условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 09.06.2022		
14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 36 613 536,54 руб.		



14.08.2024, 18:42

ЛСД:Городские депутаты

Условный номер	Назначение	Этаж	Номер подъезда	Общая площадь (кв.м)	Количество комнат	Общая жилая площадь (кв.м)	Высота потолка (м)
81.31	Квартира	3	В	89,40	3	47,70	3,20
81.32	Квартира	3	В	87,60	3	48,40	3,20
81.33	Квартира	3	В	162,30	3	88,20	3,20
81.35	Квартира	3	В	111,50	3	63,10	3,20
81.36	Квартира	3	В	49,60	2	26,80	3,20
82.31	Квартира	3	В	50,70	2	26,90	3,20
82.32	Квартира	3	В	91,00	3	55,50	3,20
82.33	Квартира	3	В	90,80	3	55,50	3,20
82.35	Квартира	3	В	100,60	3	57,30	3,20
82.36	Квартира	3	В	110,70	3	62,90	3,20
82.37	Квартира	3	В	113,00	3	63,20	3,20
82.38	Квартира	3	В	50,00	2	24,60	3,20
81.41	Квартира	4	В	89,30	3	49,30	3,20
81.42	Квартира	4	В	87,60	3	45,10	3,20
81.43	Квартира	4	В	50,50	2	26,50	3,20
81.44	Квартира	4	В	111,50	3	63,10	3,20
81.45	Квартира	4	В	111,50	3	63,20	3,20
81.46	Квартира	4	В	49,60	2	26,90	3,20
82.41	Квартира	4	В	50,30	2	27,20	3,20

15.2 О характеристиках жилых помещений

15.1 О количестве в составе строящегося (созданного) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений, в том числе их характеристиках, о названии и площади частей жилого и нежилого помещений

15.1.1 Количество жилых помещений: 325

15.1.2 Количество нежилых помещений: 581

15.1.2.1 В том числе машино-мест: 383

15.1.2.2 В том числе иных нежилых помещений: 198

15.2 О характеристиках жилых помещений

Итого/млн.руб.работы/млн.руб.работы

2877

14.08.2024, 18:42

ЛСД:Городские депутаты

14.1 (4) О планируемом подключении (только для сетей инженерно-технического обеспечения)	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения
14.1.2	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения:
14.1.3	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: МОЭСК
14.1.4	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7720318494
14.1.5	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 20.10.2020
14.1.6	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Т-УПТ-01-160310/7-5
14.1.7	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Бесрочные технические условия подключения
14.1.8	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 766 677,78 руб.
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Устройство сети связи
14.2.2	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключавшей договор на подключение к сети связи:
14.2.3	14.2.3	Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключавшей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: РУСФОН
14.2.4	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключавшей договор на подключение к сети связи: 7714933598
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Омоложение о помаре на «Пуллит 01»
14.2.2	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключавшей договор на подключение к сети связи:
14.2.3	14.2.3	Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключавшей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: Корпорация ИнформТелеСеть
14.2.4	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключавшей договор на подключение к сети связи: 7702584039

Итого/млн.руб.работы/млн.руб.работы

2877

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42				
82.42	Квартира 4	В	90.50	3	55.50	3.20
82.43	Квартира 4	В	90.60	3	55.50	3.20
82.45	Квартира 4	В	100.40	3	57.60	3.20
82.46	Квартира 4	В	110.40	3	55.10	3.20
82.47	Квартира 4	В	112.50	3	55.00	3.20
82.48	Квартира 4	В	49.60	2	25.50	3.20
81.51	Квартира 5	В	89.30	3	48.30	3.20
81.52	Квартира 5	В	87.60	3	48.40	3.20
81.53	Квартира 5	В	50.50	2	27.00	3.20
81.54	Квартира 5	В	111.50	3	63.20	3.20
81.55	Квартира 5	В	111.50	3	63.10	3.20
81.56	Квартира 5	В	49.60	2	26.80	3.20
82.51	Квартира 5	В	50.30	2	26.90	3.20
82.52	Квартира 5	В	91.00	3	55.50	3.20
82.53	Квартира 5	В	90.80	3	55.50	3.20
82.55	Квартира 5	В	100.60	3	57.90	3.20
82.56	Квартира 5	В	110.70	3	62.90	3.20
82.57	Квартира 5	В	113.00	3	63.20	3.20
82.58	Квартира 5	В	49.60	2	24.60	3.20
81.61	Квартира 6	В	89.50	3	49.30	3.20
81.62	Квартира 6	В	87.60	3	45.10	3.20
81.63	Квартира 6	В	50.50	2	26.70	3.20
81.64	Квартира 6	В	111.80	3	63.10	3.20
81.65	Квартира 6	В	111.50	3	63.20	3.20
81.66	Квартира 6	В	49.60	2	26.90	3.20
82.61	Квартира 6	В	50.30	2	27.20	3.20
82.62	Квартира 6	В	90.50	3	55.50	3.20
82.63	Квартира 6	В	90.60	3	55.50	3.20
82.65	Квартира 6	В	100.40	3	57.60	3.20
82.66	Квартира 6	В	110.40	3	55.10	3.20
82.67	Квартира 6	В	112.50	3	55.00	3.20
82.68	Квартира 6	В	49.60	2	25.50	3.20
81.71	Квартира 7	В	106.20	3	63.40	3.20
81.72	Квартира 7	В	85.40	3	46.50	3.20
81.73	Квартира 7	В	50.50	2	27.00	3.20
81.74	Квартира 7	В	111.40	3	63.10	3.20
81.75	Квартира 7	В	135.90	4	77.50	3.20
81.76	Квартира 7	В	48.60	2	26.10	3.20
82.71	Квартира 7	В	142.10	4	93.50	3.20
82.72	Квартира 7	В	142.40	4	92.30	3.20
82.73	Квартира 7	В	49.90	2	24.70	3.20
82.74	Квартира 7	В	110.50	3	62.80	3.20
82.75	Квартира 7	В	74.50	2	45.60	3.20
82.76	Квартира 7	В	49.60	2	24.60	3.20
81.81	Квартира 8	В	106.60	3	66.90	3.20
81.82	Квартира 8	В	84.20	3	44.80	3.20
81.83	Квартира 8	В	50.50	2	26.70	3.20
81.84	Квартира 8	В	111.50	3	63.10	3.20
81.85	Квартира 8	В	136.30	4	77.70	3.20
81.86	Квартира 8	В	48.30	2	26.50	3.20
82.81	Квартира 8	В	141.80	4	93.50	3.20
82.82	Квартира 8	В	142.00	4	92.30	3.20
82.83	Квартира 8	В	49.90	2	24.90	3.20

История изменений

31/77

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42				
82.84	Квартира 8	В	110.30	3	55.00	3.20
82.85	Квартира 8	В	74.20	2	37.50	3.20
82.86	Квартира 8	В	49.50	2	25.50	3.20
81.91	Квартира 9	В	106.20	3	63.40	3.20
81.92	Квартира 9	В	85.40	3	46.50	3.20
81.93	Квартира 9	В	50.50	2	27.00	3.20
81.94	Квартира 9	В	111.40	3	63.10	3.20
81.95	Квартира 9	В	135.90	3	77.50	3.20
81.96	Квартира 9	В	48.60	2	26.10	3.20
82.91	Квартира 9	В	142.10	4	93.50	3.20
82.92	Квартира 9	В	142.40	4	92.30	3.20
82.93	Квартира 9	В	49.90	2	24.70	3.20
82.94	Квартира 9	В	110.50	3	62.80	3.20
82.95	Квартира 9	В	74.50	2	45.60	3.20
82.96	Квартира 9	В	49.60	2	24.60	3.20
81.101	Квартира 10	В	106.60	3	66.90	3.20
81.102	Квартира 10	В	84.50	3	45.10	3.20
81.103	Квартира 10	В	50.50	2	26.70	3.20
81.104	Квартира 10	В	111.50	3	63.10	3.20
81.105	Квартира 10	В	136.30	4	77.70	3.20
81.106	Квартира 10	В	48.30	2	26.50	3.20
82.101	Квартира 10	В	141.80	4	93.50	3.20
82.102	Квартира 10	В	142.00	4	92.30	3.20
82.103	Квартира 10	В	49.90	2	24.90	3.20
82.104	Квартира 10	В	110.30	3	55.00	3.20
82.105	Квартира 10	В	74.20	2	37.60	3.20
82.106	Квартира 10	В	49.50	2	25.50	3.20
81.111	Квартира 11	В	106.20	3	63.40	3.20
81.112	Квартира 11	В	85.40	3	46.50	3.20
81.113	Квартира 11	В	50.50	2	27.00	3.20
81.114	Квартира 11	В	111.40	3	63.10	3.20
81.115	Квартира 11	В	135.90	4	77.50	3.20
81.116	Квартира 11	В	48.60	2	26.10	3.20
82.111	Квартира 11	В	142.10	4	93.50	3.20
82.112	Квартира 11	В	142.40	4	92.30	3.20
82.113	Квартира 11	В	49.90	2	24.70	3.20
82.114	Квартира 11	В	110.50	3	62.80	3.20
82.115	Квартира 11	В	74.50	2	45.60	3.20
82.116	Квартира 11	В	49.60	2	24.60	3.20
81.121	Квартира 12	В	106.60	3	66.90	3.20
81.122	Квартира 12	В	84.50	3	45.10	3.20
81.123	Квартира 12	В	50.50	2	26.70	3.20
81.124	Квартира 12	В	111.20	3	62.80	3.20
81.125	Квартира 12	В	136.30	4	77.70	3.20
81.126	Квартира 12	В	48.30	2	26.50	3.20
82.121	Квартира 12	В	141.80	4	93.50	3.20
82.122	Квартира 12	В	142.00	4	92.30	3.20
82.123	Квартира 12	В	49.90	2	24.90	3.20
82.124	Квартира 12	В	110.30	3	55.00	3.20
82.125	Квартира 12	В	74.20	2	37.50	3.20
82.126	Квартира 12	В	49.50	2	25.50	3.20
81.131	Квартира 13	В	106.20	3	63.40	3.20
81.132	Квартира 13	В	85.40	3	46.50	3.20

История изменений

31/77



14.08.2024, 18:42

14.08.2024, 18:42

№ п/п	Квартал	№ этажа	№ квартиры	Площадь, кв. м	Классификация	Состояние	Средняя стоимость, руб.	Средняя стоимость, руб.
A507	Квартал-студия	5	A	31,70	1	14,10	3,05	3,05
A508	Квартал-студия	5	A	31,70	1	14,10	3,05	3,05
A509	Квартал-студия	5	A	31,70	1	14,10	3,05	3,05
A510	Квартал	5	A	40,90	2	24,80	3,05	3,05
A511	Квартал	5	A	40,90	2	24,80	3,05	3,05
A512	Квартал	5	A	48,30	2	28,80	3,05	3,05
A513	Квартал	5	A	51,00	3	32,70	3,05	3,05
A514	Квартал	5	A	49,50	2	29,20	3,05	3,05
A515	Квартал-студия	5	A	33,50	1	20,10	3,05	3,05
A516	Квартал-студия	5	A	33,70	1	16,00	3,05	3,05
A517	Квартал-студия	5	A	33,70	1	16,00	3,05	3,05
A518	Квартал-студия	5	A	33,70	1	16,00	3,05	3,05
A519	Квартал-студия	5	A	33,70	1	16,00	3,05	3,05
A520	Квартал-студия	5	A	33,70	1	16,00	3,05	3,05
A521	Квартал-студия	5	A	33,70	1	16,00	3,05	3,05
A522	Квартал-студия	5	A	33,30	1	20,00	3,05	3,05
A523	Квартал-студия	5	A	33,40	1	20,10	3,05	3,05
A524	Квартал-студия	5	A	33,40	1	20,10	3,05	3,05
A525	Квартал-студия	5	A	33,20	1	20,00	3,05	3,05
A526	Квартал-студия	5	A	33,20	1	20,00	3,05	3,05
A527	Квартал-студия	5	A	33,20	1	20,00	3,05	3,05
A528	Квартал-студия	5	A	33,30	1	20,10	3,05	3,05
A529	Квартал	5	A	49,50	2	29,20	3,05	3,05
A530	Квартал	5	A	50,80	3	37,20	3,05	3,05
A601	Квартал	6	A	48,30	2	28,80	3,05	3,05
A602	Квартал	6	A	40,90	2	24,80	3,05	3,05
A603	Квартал	6	A	40,90	2	24,80	3,05	3,05
A604	Квартал-студия	6	A	31,40	1	18,10	3,05	3,05
A605	Квартал-студия	6	A	31,40	1	18,10	3,05	3,05
A606	Квартал-студия	6	A	31,40	1	18,10	3,05	3,05
A607	Квартал-студия	6	A	31,70	1	14,10	3,05	3,05
A608	Квартал-студия	6	A	31,70	1	14,10	3,05	3,05
A609	Квартал-студия	6	A	31,70	1	14,10	3,05	3,05

Итого/всего: 1000/1000 кв. м

14.08.2024, 18:42

14.08.2024, 18:42

№ п/п	Квартал	№ этажа	№ квартиры	Площадь, кв. м	Классификация	Состояние	Средняя стоимость, руб.	Средняя стоимость, руб.
A610	Квартал	6	A	40,90	2	24,80	3,05	3,05
A611	Квартал	6	A	40,90	2	24,80	3,05	3,05
A612	Квартал	6	A	48,30	2	28,80	3,05	3,05
A613	Квартал	6	A	51,00	3	32,70	3,05	3,05
A614	Квартал	6	A	49,50	2	29,20	3,05	3,05
A615	Квартал-студия	6	A	33,50	1	20,10	3,05	3,05
A616	Квартал-студия	6	A	33,70	1	16,00	3,05	3,05
A617	Квартал-студия	6	A	33,70	1	16,00	3,05	3,05
A618	Квартал-студия	6	A	33,70	1	16,00	3,05	3,05
A619	Квартал-студия	6	A	33,70	1	16,00	3,05	3,05
A620	Квартал-студия	6	A	33,70	1	16,00	3,05	3,05
A621	Квартал-студия	6	A	33,70	1	16,00	3,05	3,05
A622	Квартал-студия	6	A	33,30	1	20,00	3,05	3,05
A623	Квартал-студия	6	A	33,40	1	20,10	3,05	3,05
A624	Квартал-студия	6	A	33,40	1	20,10	3,05	3,05
A625	Квартал-студия	6	A	33,20	1	20,00	3,05	3,05
A626	Квартал-студия	6	A	33,20	1	20,00	3,05	3,05
A627	Квартал-студия	6	A	33,20	1	20,00	3,05	3,05
A628	Квартал-студия	6	A	33,30	1	20,10	3,05	3,05
A629	Квартал	6	A	49,50	2	29,20	3,05	3,05
A630	Квартал	6	A	50,80	3	37,20	3,05	3,05
A701	Квартал	7	A	48,30	2	28,80	3,05	3,05
A702	Квартал	7	A	40,90	2	24,80	3,05	3,05
A703	Квартал	7	A	40,90	2	24,80	3,05	3,05
A704	Квартал-студия	7	A	31,40	1	18,10	3,05	3,05
A705	Квартал-студия	7	A	31,40	1	18,10	3,05	3,05
A706	Квартал-студия	7	A	31,40	1	18,10	3,05	3,05
A707	Квартал-студия	7	A	31,70	1	14,10	3,05	3,05
A708	Квартал-студия	7	A	31,70	1	14,10	3,05	3,05
A709	Квартал-студия	7	A	31,70	1	14,10	3,05	3,05
A710	Квартал	7	A	40,90	2	24,80	3,05	3,05
A711	Квартал	7	A	40,90	2	24,80	3,05	3,05
A712	Квартал	7	A	48,30	2	28,80	3,05	3,05
A713	Квартал	7	A	51,00	3	32,70	3,05	3,05
A714	Квартал	7	A	49,50	2	29,20	3,05	3,05

Итого/всего: 1000/1000 кв. м

14.08.2024, 18:42		15.3 О характеристиках нежилых помещений															
Условный номер	Назначение	Этаж	Расположение	Номер помещения	Площадь (кв.м)	Площадь наименьшего помещения (кв.м)	Высота потолка (м)	15.3.1			Квартир-студия	7	A	33,50	1	20,10	3,05
								Площадь помещения	Наименование помещения	Высота потолка (м)							
A715	Квартир-студия	8	A	33,70	1	16,00	3,05										
A716	Квартир-студия	8	A	33,70	1	16,00	3,05										
A717	Квартир-студия	8	A	33,70	1	16,00	3,05										
A718	Квартир-студия	8	A	33,70	1	16,00	3,05										
A719	Квартир-студия	8	A	33,30	1	20,00	3,05										
A720	Квартир-студия	8	A	33,40	1	20,10	3,05										
A721	Квартир-студия	8	A	33,40	1	20,10	3,05										
A722	Квартир-студия	8	A	33,20	1	20,00	3,05										
A723	Квартир-студия	8	A	33,20	1	20,00	3,05										
A724	Квартир-студия	8	A	33,20	1	20,00	3,05										
A725	Квартир-студия	8	A	33,30	1	20,10	3,05										
A726	Квартир-студия	8	A	49,50	2	29,20	3,05										
A727	Квартир-студия	8	A	50,80	3	37,20	3,05										
A728	Квартир-студия	8	A	33,30	1	20,10	3,05										
A729	Квартир-студия	8	A	49,50	2	29,20	3,05										
A730	Квартир-студия	8	A	50,80	3	37,20	3,05										
A801	Квартир-студия	8	A	46,30	2	28,90	3,05										
A802	Квартир-студия	8	A	46,90	2	24,80	3,05										
A803	Квартир-студия	8	A	40,90	2	24,80	3,05										
A804	Квартир-студия	8	A	31,40	1	18,10	3,05										
A805	Квартир-студия	8	A	31,40	1	18,10	3,05										
A806	Квартир-студия	8	A	31,40	1	18,10	3,05										
A807	Квартир-студия	8	A	31,70	1	14,10	3,05										
A808	Квартир-студия	8	A	31,70	1	14,10	3,05										
A809	Квартир-студия	8	A	31,70	1	14,10	3,05										
A810	Квартир-студия	8	A	40,90	2	24,80	3,05										
A811	Квартир-студия	8	A	40,90	2	24,80	3,05										
A812	Квартир-студия	8	A	46,30	2	28,90	3,05										
A813	Квартир-студия	8	A	51,00	3	32,70	3,05										
A814	Квартир-студия	8	A	49,50	2	29,20	3,05										
A815	Квартир-студия	8	A	33,50	1	20,10	3,05										
A816	Квартир-студия	8	A	33,70	1	16,00	3,05										
A817	Квартир-студия	8	A	33,70	1	16,00	3,05										

14.08.2024, 18:42		15.3 О характеристиках нежилых помещений															
Условный номер	Назначение	Этаж	Расположение	Номер помещения	Площадь (кв.м)	Площадь наименьшего помещения (кв.м)	Высота потолка (м)	15.3.1			Квартир-студия	7	A	33,50	1	20,10	3,05
								Площадь помещения	Наименование помещения	Высота потолка (м)							
A818	Квартир-студия	8	A	33,70	1	16,00	3,05										
A819	Квартир-студия	8	A	33,70	1	16,00	3,05										
A820	Квартир-студия	8	A	33,70	1	16,00	3,05										
A821	Квартир-студия	8	A	33,70	1	16,00	3,05										
A822	Квартир-студия	8	A	33,30	1	20,00	3,05										
A823	Квартир-студия	8	A	33,40	1	20,10	3,05										
A824	Квартир-студия	8	A	33,40	1	20,10	3,05										
A825	Квартир-студия	8	A	33,20	1	20,00	3,05										
A826	Квартир-студия	8	A	33,20	1	20,00	3,05										
A827	Квартир-студия	8	A	33,20	1	20,00	3,05										
A828	Квартир-студия	8	A	33,30	1	20,10	3,05										
A829	Квартир-студия	8	A	49,50	2	29,20	3,05										
A830	Квартир-студия	8	A	50,80	3	37,20	3,05										
C.211	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	206,90	Офис	206,90	3,55										
C.212	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91,80	Офис	91,80	3,55										
C.213	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91,80	Офис	91,80	3,55										
C.214	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91,80	Офис	91,80	3,55										
C.215	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91,80	Офис	91,80	3,55										

14.08.2024, 16:42

ЛСЗ:Городские детсады

С.216	Нежилые помещения для коммерческого использования	2	С	206.90	Офис	206.90	3.55
С.217	Нежилые помещения для коммерческого использования	2	С	135.70	Офис	135.70	3.55
С.218	Нежилые помещения для коммерческого использования	2	С	254.40	Офис	254.40	3.55
С.219	Нежилые помещения для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.220	Нежилые помещения для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.221	Нежилые помещения для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.222	Нежилые помещения для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.223	Нежилые помещения для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.224	Нежилые помещения для коммерческого использования	2	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.225	Нежилые помещения для коммерческого использования	2	С	254.40	Офис	254.40	3.55
С.226	Нежилые помещения для коммерческого использования	2	С	135.70	Офис	135.70	3.55

14.08.2024, 16:42

ЛСЗ:Городские детсады

С.311	Нежилые помещения для коммерческого использования	3	С	203.10	Офис	203.10	3.55
С.312	Нежилые помещения для коммерческого использования	3	С	88.70	Офис	88.70	3.55
С.313	Нежилые помещения для коммерческого использования	3	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.314	Нежилые помещения для коммерческого использования	3	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.315	Нежилые помещения для коммерческого использования	3	С	88.70	Офис	88.70	3.55
С.316	Нежилые помещения для коммерческого использования	3	С	203.10	Офис	203.10	3.55
С.317	Нежилые помещения для коммерческого использования	3	С	135.40	Офис	135.40	3.55
С.318	Нежилые помещения для коммерческого использования	3	С	251.50	Офис	251.50	3.55
С.319	Нежилые помещения для коммерческого использования	3	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.320	Нежилые помещения для коммерческого использования	3	С	91.80	Офис	91.80	3.55
С.321	Нежилые помещения для коммерческого использования	3	С	91.80	Офис	91.80	3.55

14.08.2024, 16:42

ЛСЗ:Городские детсады

С.322	Нежилое помещение для коммерческого использования	Э	С	91.80	91.80	3.55
С.323	Нежилое помещение для коммерческого использования	Э	С	91.80	91.80	3.55
С.324	Нежилое помещение для коммерческого использования	Э	С	91.80	91.80	3.55
С.325	Нежилое помещение для коммерческого использования	Э	С	251.40	251.40	3.55
С.326	Нежилое помещение для коммерческого использования	Э	С	135.40	135.40	3.55
С.411	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	203.10	203.10	3.55
С.412	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	88.70	88.70	3.55
С.413	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	91.80	91.80	3.55
С.414	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	91.80	91.80	3.55
С.415	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	88.70	88.70	3.55
С.416	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	203.10	203.10	3.55

14.08.2024, 16:42

ЛСЗ:Городские детсады

С.417	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	135.40	135.40	3.55
С.418	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	251.50	251.50	3.55
С.419	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	91.80	91.80	3.55
С.420	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	91.80	91.80	3.55
С.421	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	91.80	91.80	3.55
С.422	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	91.80	91.80	3.55
С.423	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	91.80	91.80	3.55
С.424	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	91.70	91.70	3.55
С.425	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	251.50	251.50	3.55
С.426	Нежилое помещение для коммерческого использования	А	С	135.40	135.40	3.55
С.514	Нежилое помещение для коммерческого использования	Б	С	91.80	91.80	3.55

14.08.2024, 18:42 ЛКЗ:Гурьевые дачи

C.515	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	88.70	Офис	88.70	Офис	88.70	3.55
C.516	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	203.10	Офис	203.10	Офис	203.10	3.55
C.517	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	135.40	Офис	135.40	Офис	135.40	3.55
C.518	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	251.50	Офис	251.50	Офис	251.50	3.55
C.519	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	Офис	91.80	3.55
C.520	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	Офис	91.80	3.55
C.521	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	Офис	91.80	3.55
C.522	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	Офис	91.80	3.55
C.525	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	473.40	Офис	473.40	Офис	473.40	3.55
C.526	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	560.60	Офис	560.60	Офис	560.60	3.55
C.606	Нежилое помещение для коммерческого использования	6	C	666.00	Офис	666.00	Офис	666.00	3.50
							Санузел МГН (С.614)	5.40	

14.08.2024, 18:42 ЛКЗ:Гурьевые дачи

C.607	Нежилое помещение для коммерческого использования	6	C	666.60	Офис	666.60	Офис	666.60	3.50
ТД.23	Кладовая	-2		6.30	Кладовая	6.30	Санузел МГН (С.615)	5.30	
ТД.24	Кладовая	-2		6.40	Кладовая	6.30	Кладовая	6.30	
ТД.25	Кладовая	-2		6.40	Кладовая	6.40	Кладовая	6.40	
ТД.26	Кладовая	-2		6.40	Кладовая	6.40	Кладовая	6.40	
ТД.27	Кладовая	-2		6.40	Кладовая	6.40	Кладовая	6.40	
ТД.28	Кладовая	-2		6.40	Кладовая	6.40	Кладовая	6.40	
ТД.29	Кладовая	-2		6.40	Кладовая	6.40	Кладовая	6.40	
ТД.30	Кладовая	-2		6.40	Кладовая	6.40	Кладовая	6.40	
ТД.31	Кладовая	-2		6.40	Кладовая	6.40	Кладовая	6.40	
ТД.32	Кладовая	-2		6.30	Кладовая	6.30	Кладовая	6.30	
ТД.33	Кладовая	-2		6.00	Кладовая	6.00	Кладовая	6.00	
ТД.34	Кладовая	-2		7.00	Кладовая	7.00	Кладовая	7.00	
ТД.36	Кладовая	-2		6.50	Кладовая	6.50	Кладовая	6.50	
ТД.37	Кладовая	-2		5.40	Кладовая	5.40	Кладовая	5.40	
ТД.38	Кладовая	-2		5.30	Кладовая	5.30	Кладовая	5.30	
ТД.39	Кладовая	-2		5.20	Кладовая	5.20	Кладовая	5.20	
ТД.40	Кладовая	-2		6.20	Кладовая	6.20	Кладовая	6.20	
ТД.41	Кладовая	-2		5.80	Кладовая	5.80	Кладовая	5.80	
ТД.42	Кладовая	-2		14.80	Кладовая	14.80	Кладовая	14.80	
ТД.43	Кладовая	-2		15.30	Кладовая	15.30	Кладовая	15.30	
ТД.44	Кладовая	-2		15.30	Кладовая	15.30	Кладовая	15.30	
ТД.50	Кладовая	-2		14.90	Кладовая	14.90	Кладовая	14.90	
ТД.51	Кладовая	-2		8.10	Кладовая	8.10	Кладовая	8.10	
ТД.52	Кладовая	-2		9.50	Кладовая	9.50	Кладовая	9.50	
ТД.66	Кладовая	-2		6.30	Кладовая	6.30	Кладовая	6.30	
ТД.67	Кладовая	-2		5.00	Кладовая	5.00	Кладовая	5.00	
ТД.68	Кладовая	-2		4.60	Кладовая	4.60	Кладовая	4.60	
ТД.69	Кладовая	-2		5.00	Кладовая	5.00	Кладовая	5.00	
ТД.70	Кладовая	-2		5.00	Кладовая	5.00	Кладовая	5.00	
ТД.71	Кладовая	-2		4.60	Кладовая	4.60	Кладовая	4.60	
ТД.72	Кладовая	-2		5.00	Кладовая	5.00	Кладовая	5.00	
ТД.73	Кладовая	-2		5.00	Кладовая	5.00	Кладовая	5.00	
ТД.74	Кладовая	-2		4.60	Кладовая	4.60	Кладовая	4.60	
ТД.75	Кладовая	-2		5.00	Кладовая	5.00	Кладовая	5.00	
ТД.76	Кладовая	-2		5.00	Кладовая	5.00	Кладовая	5.00	
ТД.77	Кладовая	-2		4.60	Кладовая	4.60	Кладовая	4.60	
ТД.78	Кладовая	-2		5.10	Кладовая	5.10	Кладовая	5.10	
ТД.79	Кладовая	-2		6.70	Кладовая	6.70	Кладовая	6.70	
ТД.80	Кладовая	-2		7.10	Кладовая	7.10	Кладовая	7.10	
ТД.81	Кладовая	-2		10.10	Кладовая	10.10	Кладовая	10.10	
ТД.82	Кладовая	-2		6.10	Кладовая	6.10	Кладовая	6.10	
ТД.83	Кладовая	-2		6.60	Кладовая	6.60	Кладовая	6.60	
ТД.84	Кладовая	-2		4.60	Кладовая	4.60	Кладовая	4.60	
ТД.85	Кладовая	-2		4.60	Кладовая	4.60	Кладовая	4.60	
ТД.86	Кладовая	-2		4.60	Кладовая	4.60	Кладовая	4.60	
ТД.87	Кладовая	-2		4.60	Кладовая	4.60	Кладовая	4.60	
ТД.88	Кладовая	-2		4.60	Кладовая	4.60	Кладовая	4.60	









14.06.2024, 16:42		ИЗГ/третичные деструкция	
1003	Машинно-место -1	-	13,25
1004	Машинно-место -1	-	13,25
1005	Машинно-место -1	-	13,25
1006	Машинно-место -1	-	15,50
1007	Машинно-место -1	-	15,50
1008	Машинно-место -1	-	15,50
1009	Машинно-место -1	-	15,50
1010	Машинно-место -1	-	15,50
1011	Машинно-место -1	-	15,50
1012	Машинно-место -1	-	15,50
1013	Машинно-место -1	-	16,69
1014	Машинно-место -1	-	16,69
1015	Машинно-место -1	-	16,69
1016	Машинно-место -1	-	16,69
1017	Машинно-место -1	-	16,69
1018	Машинно-место -1	-	14,93
1019	Машинно-место -1	-	15,50
1020	Машинно-место -1	-	13,25
1021	Машинно-место -1	-	13,25
1022	Машинно-место -1	-	13,25
1023	Машинно-место -1	-	14,90
1024	Машинно-место -1	-	13,25
1025	Машинно-место -1	-	16,70
1026	Машинно-место -1	-	16,69
1027	Машинно-место -1	-	14,93
1028	Машинно-место -1	-	14,93
1029	Машинно-место -1	-	16,69
1030	Машинно-место -1	-	16,69
1031	Машинно-место -1	-	16,69
1032	Машинно-место -1	-	13,25
1033	Машинно-место -1	-	13,25
1034	Машинно-место -1	-	13,25
1035	Машинно-место -1	-	13,25
1036	Машинно-место -1	-	13,25
1037	Машинно-место -1	-	13,25
1038	Машинно-место -1	-	15,50
1039	Машинно-место -1	-	15,90
1040	Машинно-место -1	-	13,25
1041	Машинно-место -1	-	15,50
1042	Машинно-место -1	-	15,50
1043	Машинно-место -1	-	13,25
1044	Машинно-место -1	-	13,25
1045	Машинно-место -1	-	13,25
1046	Машинно-место -1	-	15,50
1047	Машинно-место -1	-	15,50
1048	Машинно-место -1	-	15,50
1049	Машинно-место -1	-	13,25
1050	Машинно-место -1	-	13,25
1051	Машинно-место -1	-	13,25
1052	Машинно-место -1	-	13,25
1053	Машинно-место -1	-	13,25
1054	Машинно-место -1	-	13,25
1055	Машинно-место -1	-	15,50

14.06.2024, 16:42		ИЗГ/третичные деструкция	
1056	Машинно-место -1	-	15,50
1057	Машинно-место -1	-	13,25
1058	Машинно-место (зависимое от 1134)	-	13,25
1059	Машинно-место (зависимое от 1135)	-	13,25
1060	Машинно-место	-	13,25
1061	Машинно-место	-	13,25
1062	Машинно-место	-	13,25
1063	Машинно-место	-	13,25
1064	Машинно-место	-	13,25
1065	Машинно-место	-	13,25
1066	Машинно-место	-	13,25
1067	Машинно-место	-	13,25
1068	Машинно-место	-	13,25
1069	Машинно-место	-	13,25
1070	Машинно-место	-	13,25
1071	Машинно-место	-	13,25
1072	Машинно-место	-	13,25
1073	Машинно-место	-	13,25
1074	Машинно-место	-	13,25
1075	Машинно-место	-	13,25
1076	Машинно-место	-	13,25
1077	Машинно-место	-	13,25
1078	Машинно-место	-	13,25
1079	Машинно-место	-	13,25
1080	Машинно-место	-	13,25
1081	Машинно-место	-	13,25
1082	Машинно-место	-	13,25
1083	Машинно-место	-	13,25
1084	Машинно-место	-	13,25
1085	Машинно-место	-	13,25
1086	Машинно-место	-	13,25
1087	Машинно-место	-	13,25
1088	Машинно-место	-	13,25
1089	Машинно-место	-	13,25
1090	Машинно-место	-	13,25
1091	Машинно-место	-	13,25
1092	Машинно-место	-	13,25
1093	Машинно-место	-	13,25
1094	Машинно-место	-	13,25
1095	Машинно-место	-	13,25
1096	Машинно-место	-	13,25
1097	Машинно-место	-	13,25
1098	Машинно-место	-	13,25
1099	Машинно-место	-	13,25
1100	Машинно-место	-	13,25
1101	Машинно-место	-	13,25
1102	Машинно-место	-	13,25
1103	Машинно-место	-	13,25
1104	Машинно-место	-	13,25
1105	Машинно-место	-	13,25
1106	Машинно-место	-	13,25

14.08.2024, 18:42

Лист Греховые декларации

1107	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1108	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1109	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1110	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1111	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1112	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1113	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1114	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1115	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1116	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1117	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1118	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1119	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1120	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1121	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1122	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1123	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1124	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1125	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1126	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1127	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1128	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1129	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1130	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1131	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1132	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1133	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
1134	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место (заванское от 1057)	-	13.25	13.25
1135	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место (заванское от 1058)	-	13.25	13.25
1136	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	-	13.25	13.25
B.119	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	B	109.70	Коммерческое помещение (Ригейн)		109.70	5.19
B.120	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	B	119.30	Коммерческое помещение (Ригейн)		119.30	5.37
B.121	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	B	127.40	Коммерческое помещение (Ригейн)		127.40	5.55
B.122	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	B	76.80	Коммерческое помещение (Ригейн)		76.80	5.75

14.08.2024, 18:42

Лист Греховые декларации

B.123	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	B	138.90	Коммерческое помещение (Ригейн)		138.90	5.85
B.124	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	B	144.60	Коммерческое помещение (Ригейн)		144.60	4.40
A.103	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	A	25.60	Коммерческое помещение (Ригейн)		25.60	4.41
A.106	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	A	20.30	Коммерческое помещение (Ригейн)		20.30	4.41
A.109	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	A	245.70	Коммерческое помещение (Ригейн)		245.70	3.54
A.110	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	A	94.00	Коммерческое помещение (Ригейн)		94.00	3.95
A.111	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	A	81.80	Коммерческое помещение (Ригейн)		81.80	4.15
A.112	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	A	90.50	Коммерческое помещение (Ригейн)		90.50	4.28
A.113	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	A	99.70	Коммерческое помещение (Ригейн)		99.70	4.51
C.110	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	C	140.20	Коммерческое помещение (Ригейн)		140.20	5.45
C.111	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	C	210.70	Коммерческое помещение (Ригейн)		210.70	5.45

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42						
ЛКЗ:Городские детсады		ЛКЗ:Городские детсады						
C.112	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	C	140.30	140.30	Коммерческое помещение (Ритайн)	140.30	5.45
C.113	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	C	150.70	150.70	Коммерческое помещение (Ритайн)	150.70	5.45
C.114	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	C	131.50	131.50	Коммерческое помещение (Ритайн)	131.50	5.45
C.115	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	C	155.90	155.90	Коммерческое помещение (Ритайн)	155.90	5.09
C.132	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	C	108.30	108.30	Коммерческое помещение (Ритайн)	108.30	3.90
C.139	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	C	120.70	120.70	Коммерческое помещение (Ритайн)	120.70	4.41
Ф.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	A	1398.30	15.00	Лифтовой холл (этаж -1)	15.00	3.65
						Лифтовой холл (этаж -1)	17.70	
						Вестибюль фургола (этаж 1)	32.10	
						Лестничная клетка (этаж 1)	21.70	
						Лифтовой холл (этаж 1)	7.60	
						Обеденный зал фургола	579.80	
						272г.и (этаж 2)	26.40	
						Кофе-пойнт(мороженое) (этаж 2)	27.60	
						Кофе-пойнт (горячие напитки) (этаж 2)	39.70	
						Кофе-пойнт (справочная и напитки)(этаж 2)	18.70	
						Кофе-пойнт (соки)(этаж 2)	21.70	
						Кофе-пойнт (кофе)(этаж 2)	32.30	
						Кафетерий (этаж 2)	27.80	
						Кафетерий (этаж 2)	43.20	
						Санузел (этаж 2)	14.90	
						Санузел (этаж 2)	11.00	

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42						
ЛКЗ:Городские детсады		ЛКЗ:Городские детсады						
Г.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	A	468.90	4.50	Лифтовой холл (этаж -1)	4.50	3.65
						Зал гостеприема (этаж 1)	157.80	
						Санузел гостеприема(этаж 1)	19.60	
						Коридор кухни (этаж 1)	21.30	
						Сервировочная (этаж 1)	6.90	
						ПУИ (этаж 1)	4.00	
						Моечная столешки/посуды (этаж 1)	17.00	
						Разделочная с душем исанузел (этаж 1)	11.30	
						Зал гостеприема (этаж 2)	22.40	
						Коридор (этаж 2)	135.20	
						Коридор кухни (этаж 2)	41.00	
						Кладовая	4.80	
						сыт/холодильник (этаж 2)	10.00	
						Кладовая спецой (этаж2)	6.40	
						Цех дегустационный(этаж 2)	22.10	
						Дегустационный цех горячих напитков (этаж2)	4.60	
						Зона холодильных камер (этаж 2)		

14.08.2024, 18:42		ЛСЗ/Проектные декларации		ЛСЗ/Проектные декларации			
0.1	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	A	564,70	Лифтовой холл (этаж -1)	9,80	4,04
					Вестибюль (этаж 1)	8,00	
					Лестничная клетка (этаж 1)	28,90	
					Лестничная клетка (этаж 2)	16,50	
					Офисное помещение (этаж 3)	171,30	
					Санузел (этаж 3)	2,70	
					Санузел МГН (этаж 3)	5,00	
					Клавиша (этаж 3)	37,90	
					ПУИ (этаж 3)	3,80	
					Помещение персонала (этаж 3)	87,40	
					Лифтовой холл (этаж 3)	5,30	
					Лестничная клетка/ПБЗ (этаж 3)	24,60	
					Открытая терраса офиса (этаж 3)	163,50	
C.1	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	B	826,90	Торговый зал супермаркета	478,20	5,85
					Помещение мойки тележек	12,20	
					Коридор	77,10	
					Загрузочная	52,40	
					Клавиша		
					непродовольственных материалов	28,10	
					Помещение фасовки гастрономов и мелко-жировых продуктов	39,90	
					Клавиша стоек продуктов	15,50	
					Помещение колесных камер	48,20	
					Клавиша ступеней	6,30	
					Помещение фасовки овощей и фруктов	14,40	
					Кабинет административный	17,20	
					ПУИ	2,80	
					Раздевалка персонала	10,00	
					Раздевалка персонала	9,60	
					Санузел персонала	2,40	
					Санузел персонала	2,40	
					Универсальный санузел	6,40	
					Санузел	3,80	
0.2	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	B	224,30	Лестничная клетка (этаж 1)	23,20	4,50
					Лестничная клетка (этаж 2)	18,60	

МФР/Инициатор работ/Бюджетная

8877

14.08.2024, 18:42		ЛСЗ/Проектные декларации		ЛСЗ/Проектные декларации			
0.3	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	B	294,50	Офисное помещение (этаж 2)	174,80	4,50
					Санузел (этаж 2)	3,80	
					ПУИ (этаж 2)	3,90	
					Лестничная клетка (этаж 1)	54,60	
					Лестничная клетка (этаж 2)	15,10	
					Офисное помещение (этаж 2)	174,80	
					Санузел (этаж 2)	2,60	
					ПУИ (этаж 2)	3,30	
					Клавиша (этаж 2)	44,10	
K.1	Нежилые помещения для коммерческого использования	1	C	337,60	Зал кафе/терия на 110м.кв.	232,70	5,45
					Буфет	10,60	
					Мойка	8,60	
					Клавиша продуктов	4,70	
					ПУИ	4,30	
					Мойка тары	4,30	
					Загрузочная	7,90	
					Подсобное помещение/буфета	23,40	
					Раздевальная с СУ идушем	10,40	
					Коридор кухни	21,20	
					Санузел кафе	9,50	
M-1	Нежилые помещения для коммерческого использования	-1	-	517,70	Зона мойки	400,80	5,85
					Санузел	3,00	
					Клавиша	4,50	
					Помещение администратора		
					безорганизационного	8,30	
					работы		
					Клиентская	15,80	
					Санузел	2,20	
					ПУИ	3,70	
					Помещение персонала	13,00	
					Душевая	3,30	
					Санузел	3,80	
					Компрессорная	5,20	
					Клавиша инвентаря	5,10	
					Помещение		
					очистных сооружений	49,00	
K-1	Нежилые помещения для коммерческого использования	-1	-	369,40	Вестибюль	29,80	5,85

МФР/Инициатор работ/Бюджетная

8877

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42			
14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42			
Пл.51	Нежилое помещение для использования в коммерческом помещении -1	23.90	Жироуловитель (реализуется совместно с пом. Г.1)	23.90	4.44
Пл.83	Нежилое помещение для использования в коммерческом помещении -1	34.00	Жироуловитель (реализуется совместно с пом. Ф.1)	34.00	4.25
Пл.82	Нежилое помещение для использования в коммерческом помещении -1	22.40	Жироуловитель (реализуется совместно с пом. К.1)	22.40	4.67

16.0 составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирного дома (перечень помещений общего пользования с указанием их названий и площади, перечень теплоэнергетического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания помещений одного помещения в данном доме)

16.1.0 помещений общего пользования

№ п/п	Элд. помещения	Описание места размещения помещения	Назначение помещения	Площадь (кв.м)
1	Помещение хранения автомобилей	Паркинг, -2этаж	Общественное	7285.90
2	Помещение хранения велосипедов	Паркинг, -2этаж	Техническое	14.70
3	Помещение хранения велосипедов	Паркинг, -2этаж	Техническое	24.60
4	Помещение хранения торговых сток	Паркинг, -2этаж	Техническое	12.70
5	Помещение хранения торговых сток	Паркинг, -2этаж	Техническое	10.90
6	Холодильный центр	Паркинг, -2этаж	Техническое	361.00
7	ЖС майкл	Паркинг, -2этаж	Техническое	9.40
8	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	36.67
9	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	36.67
10	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	36.27
11	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	36.27
12	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	26.29
13	Лифтовый холл	Паркинг, -2этаж	Общественное	21.67
14	Лифтовый холл	Паркинг, -2этаж	Общественное	21.18
15	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	48.67
16	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	61.66
17	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	11.35
18	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	15.50
19	Коридор	Паркинг, -2этаж	Общественное	96.26
20	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	36.07
21	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	10.21
22	Коридор	Паркинг, -2этаж	Общественное	84.66
23	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	9.46

8877

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42		
14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42		
24	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	7.00
25	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	26.14
26	Помещение хранения автомобилей	Паркинг, -2этаж	Общественное	5041.80
27	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -2этаж	Техническое	15.50
28	ПУИ	Паркинг, -2этаж	Техническое	21.50
29	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -2этаж	Техническое	22.60
30	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -2этаж	Техническое	19.10
31	Помещение персонала управляющей компании	Паркинг, -2этаж	Техническое	63.70
32	Место хранения полфур-шара	Паркинг, -2этаж	Техническое	20.40
33	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -2этаж	Техническое	16.20
34	Раздевальня персонала	Паркинг, -2этаж	Техническое	45.70
35	Раздевальня персонала	Паркинг, -2этаж	Техническое	22.40
36	Вентилера ПД	Паркинг, -2этаж	Техническое	23.70
37	Вентилера ПД	Паркинг, -2этаж	Техническое	31.10
38	Вентилера ПД	Паркинг, -2этаж	Техническое	25.60
39	Вентилера ПД	Паркинг, -2этаж	Техническое	67.60
40	Вентилера ЖС блок А	Паркинг, -2этаж	Техническое	131.10
41	Вентилера ритейл блок А	Паркинг, -2этаж	Техническое	188.00
42	Вентилера жилая приток блок В	Паркинг, -2этаж	Техническое	161.00
43	Вентилера ритейл блок В	Паркинг, -2этаж	Техническое	89.10
44	Вентилера приток блок С	Паркинг, -2этаж	Техническое	76.00
45	Вентилера приток приточная	Паркинг, -2этаж	Техническое	73.90
46	Вентилера паркинга приточная	Паркинг, -2этаж	Техническое	74.30
47	Помещение СС	Паркинг, -2этаж	Техническое	9.40
48	Сараюшая и СС	Паркинг, -2этаж	Техническое	19.40
49	Помещение СС	Паркинг, -2этаж	Техническое	12.60
50	Насосная ВКМТ	Паркинг, -2этаж	Техническое	86.70
51	Электрощитовая рестоана	Паркинг, -2этаж	Техническое	66.40
52	РЦД	Паркинг, -2этаж	Техническое	114.40
53	РЦД	Паркинг, -2этаж	Техническое	88.60
54	ИТП	Паркинг, -2этаж	Техническое	655.90
55	Вентилера ПД	Паркинг, -2этаж	Техническое	63.80
56	Тех. помещение фойеана	Паркинг, -2этаж	Техническое	37.20
57	Помещение для ввода кабеля	Паркинг, -2этаж	Техническое	7.90
58	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	59.01
59	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	16.70
60	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	70.66
61	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	74.06
62	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	62.86
63	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	56.55
64	Лифтовый холл	Паркинг, -2этаж	Общественное	96.47
65	Лифтовый холл	Паркинг, -2этаж	Общественное	25.83
66	Лифтовый холл	Паркинг, -2этаж	Общественное	43.03
67	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	91.58
68	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	75.89
69	Лифтовый холл	Паркинг, -2этаж	Общественное	71.34
70	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	16.70
71	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	36.13

8877



14.08.2024, 18:42

14.08.2024, 18:42

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
№	Описание помещения	№	Описание помещения
72	Коридор	72	Коридор
73	Коридор	73	Коридор
74	Коридор	74	Коридор
75	Тамбур-шлюз	75	Тамбур-шлюз
76	Тамбур-шлюз	76	Тамбур-шлюз
77	Тамбур-шлюз	77	Тамбур-шлюз
78	ЛК	78	ЛК
79	Лифтовый холл (зона лок. безопасности)	79	Лифтовый холл
80	Лифтовый холл (зона лок. безопасности)	80	Лестничная клетка
81	Лифтовый холл (зона лок. безопасности)	81	Лестничная клетка
82	ЛК	82	Вестибюль
83	ЛК	83	Диспетчерская и помещение охраны
84	ЛК	84	Помещение мойки лоп и собак
85	ЛК	85	Универсальный су
86	ЛК	86	Лестничная клетка Л2
87	ЛК	87	Лестничная клетка Л1
88	ЛК	88	Лестничная клетка с - Л2а/аа
89	ЛК	89	Лифтовый холл
90	ЛК	90	Помещение растений
91	ЛК	91	Помещение персонала
92	ЛК	92	Санузел
93	ЛК	93	Техническое помещение для обслуживания фасадных оросителей
94	ЛК	94	Лестничная клетка
95	ЛК	95	Лестничная клетка
96	ЛК	96	Лестничная клетка
97	ЛК	97	Вестибюль
98	ЛК	98	Лестничная клетка
99	ЛК	99	Лифтовый холл / ПБЗ
100	ЛК	100	Помещение отдела жильцов
101	ЛК	101	Помещение отдела жильцов
102	ЛК	102	Помещение отдела жильцов
103	ЛК	103	ЛК
104	ЛК	104	Помещение отдела жильцов
105	ЛК	105	Лестничная клетка Л2
106	ЛК	106	Лестничная клетка Л1
107	ЛК	107	Трибно-взломная вентилятор
108	ЛК	108	Санузел МПН
109	ЛК	109	Открытый террас
110	ЛК	110	Открытый террас
111	ЛК	111	Коридор
112	ЛК	112	Лифтовый холл (зона лок. безопасности)
113	ЛК	113	Лифтовый холл (зона лок. безопасности)
114	ЛК	114	ЛК
115	ЛК	115	ЛК
116	ЛК	116	Лестничная клетка Л1
117	ЛК	117	Лестничная клетка Л2
118	ЛК	118	Коридор
119	ЛК	119	Лифтовый холл (зона лок. безопасности)

8077

Идет/Идет/дем. работы/Идет/Идет/дем. работы

14.08.2024, 18:42

14.08.2024, 18:42

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
№	Описание помещения	№	Описание помещения
120	ЛК	120	ЛК
121	ЛК	121	ЛК
122	ЛК	122	ЛК
123	ЛК	123	ЛК
124	ЛК	124	ЛК
125	ЛК	125	ЛК
126	ЛК	126	ЛК
127	ЛК	127	ЛК
128	ЛК	128	ЛК
129	ЛК	129	ЛК
130	ЛК	130	ЛК
131	ЛК	131	ЛК
132	ЛК	132	ЛК
133	ЛК	133	ЛК
134	ЛК	134	ЛК
135	ЛК	135	ЛК
136	ЛК	136	ЛК
137	ЛК	137	ЛК
138	ЛК	138	ЛК
139	ЛК	139	ЛК
140	ЛК	140	ЛК
141	ЛК	141	ЛК
142	ЛК	142	ЛК
143	ЛК	143	ЛК
144	ЛК	144	ЛК
145	ЛК	145	ЛК
146	ЛК	146	ЛК
147	ЛК	147	ЛК
148	ЛК	148	ЛК
149	ЛК	149	ЛК
150	ЛК	150	ЛК
151	ЛК	151	ЛК
152	ЛК	152	ЛК
153	ЛК	153	ЛК
154	ЛК	154	ЛК
155	ЛК	155	ЛК
156	ЛК	156	ЛК
157	ЛК	157	ЛК
158	ЛК	158	ЛК
159	ЛК	159	ЛК
160	ЛК	160	ЛК
161	ЛК	161	ЛК
162	ЛК	162	ЛК
163	ЛК	163	ЛК
159	ЛК	159	ЛК
160	ЛК	160	ЛК
161	ЛК	161	ЛК

8177

Идет/Идет/дем. работы/Идет/Идет/дем. работы

14.06.2024, 16:42		14.06.2024, 16:42		
		ЛБЗ/Технические дачи/дачи		
162	ЛК Л1	Блок В, 2 этаж	Общественное	8.50
163	ПУИ	Блок В, 2 этаж	Техническое	1.10
164	Служба МПН	Блок В, 2 этаж	Общественное	2.80
165	Учашвальная	Блок В, 2 этаж	Общественное	1.60
166	ПУИ	Блок В, 2 этаж	Техническое	1.80
167	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 2 этаж	Общественное	9.50
168	ЛК Л2	Блок В, 2 этаж	Общественное	8.50
169	Уборная	Блок В, 2 этаж	Общественное	2.70
170	Открытая терраса	Блок В, 2 этаж	Общественное	1141.80
171	ЛК Л1	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.50
172	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.50
173	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.30
174	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	6.60
175	ПУИ	Блок В, 3 этаж	Техническое	1.10
176	ЛК Л2	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.50
177	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.70
178	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	7.00
179	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	12.10
180	ПУИ	Блок В, 3 этаж	Техническое	1.10
181	ЛК Л1	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.50
182	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.50
183	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.30
184	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	6.60
185	ПУИ	Блок В, 4 этаж	Техническое	1.10
186	ЛК Л2	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.50
187	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.70
188	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	7.00
189	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	12.10
190	ПУИ	Блок В, 4 этаж	Техническое	1.10
191	ЛК Л1	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.50
192	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.50
193	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.30
194	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	6.60
195	ПУИ	Блок В, 5 этаж	Техническое	1.10
196	ЛК Л2	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.50
197	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.70
198	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	7.00
199	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	12.10
200	ПУИ	Блок В, 5 этаж	Техническое	1.10
201	ЛК Л1	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.50
202	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.50
203	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.30
204	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	6.60
205	ПУИ	Блок В, 6 этаж	Техническое	1.10
206	ЛК Л2	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.50
207	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.70
208	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	7.00
209	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	17.10
210	ПУИ	Блок В, 6 этаж	Техническое	1.10
211	ЛК Л1	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.50
212	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.50
213	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.30
214	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	6.60

8/77

14.06.2024, 16:42		14.06.2024, 16:42		
		ЛБЗ/Технические дачи/дачи		
215	ПУИ	Блок В, 7 этаж	Техническое	1.10
216	ЛК Л2	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.50
217	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.70
218	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	7.00
219	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	12.10
220	ПУИ	Блок В, 7 этаж	Техническое	1.10
221	ЛК Л1	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.50
222	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.50
223	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.30
224	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	6.60
225	ПУИ	Блок В, 8 этаж	Техническое	1.10
226	ЛК Л2	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.50
227	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.70
228	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	7.00
229	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	12.10
230	ПУИ	Блок В, 8 этаж	Техническое	1.10
231	ЛК Л1	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.50
232	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.50
233	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.30
234	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	6.60
235	ПУИ	Блок В, 9 этаж	Техническое	1.10
236	ЛК Л2	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.50
237	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.70
238	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	7.00
239	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	12.10
240	ПУИ	Блок В, 9 этаж	Техническое	1.10
241	ЛК Л1	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.50
242	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.50
243	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.30
244	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	6.60
245	ПУИ	Блок В, 10 этаж	Техническое	1.10
246	ЛК Л2	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.50
247	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.70
248	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	7.00
249	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	12.10
250	ПУИ	Блок В, 10 этаж	Техническое	1.10
251	ЛК Л1	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.50
252	Лифтовый холл (зона пок. безопасности)	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.50
253	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.30
254	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	6.60
255	ПУИ	Блок В, 11 этаж	Техническое	1.10
256	ЛК Л2	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.50
257	Лифтовый холл (зона пок. безопасности)	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.70
258	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	7.00
259	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	12.10
260	ПУИ	Блок В, 11 этаж	Техническое	1.10
261	ЛК Л1	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.50
262	Лифтовый холл (зона пок. безопасности)	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.50
263	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.30
264	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	6.60

8/77

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
ЛНЭ/Грузовые лифты		ЛНЭ/Грузовые лифты	
265	ТМН	Блок В, 12 этаж	Техническое
266	ЛК Л2	Блок В, 12 этаж	Общественное
267	Лифтовый холл (зона пок. безопасности)	Блок В, 12 этаж	Общественное
268	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное
269	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное
270	ТМН	Блок В, 12 этаж	Техническое
271	ЛК Л1	Блок В, 13 этаж	Общественное
272	Лифтовый холл (зона пок. безопасности)	Блок В, 13 этаж	Общественное
273	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное
274	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное
275	ТМН	Блок В, 13 этаж	Техническое
276	ЛК Л2	Блок В, 13 этаж	Общественное
277	Лифтовый холл (зона пок. безопасности)	Блок В, 13 этаж	Общественное
278	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное
279	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное
280	ТМН	Блок В, 13 этаж	Техническое
281	ЛК Л1	Блок В, 14 этаж	Общественное
282	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 14 этаж	Общественное
283	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное
284	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное
285	ТМН	Блок В, 14 этаж	Техническое
286	ЛК Л2	Блок В, 14 этаж	Общественное
287	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 14 этаж	Общественное
288	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное
289	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное
290	ТМН	Блок В, 14 этаж	Техническое
291	ЛК Л1	Блок В, 15 этаж	Общественное
292	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 15 этаж	Общественное
293	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное
294	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное
295	ТМН	Блок В, 15 этаж	Техническое
296	ЛК Л2	Блок В, 15 этаж	Общественное
297	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 15 этаж	Общественное
298	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное
299	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное
300	ТМН	Блок В, 15 этаж	Техническое
301	ЛК Л1	Блок В, 16 этаж	Общественное
302	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 16 этаж	Общественное
303	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное
304	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное
305	ТМН	Блок В, 16 этаж	Техническое
306	ЛК Л2	Блок В, 16 этаж	Общественное
307	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 16 этаж	Общественное
308	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное
309	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное
310	ТМН	Блок В, 16 этаж	Техническое
311	ЛК Л1	Блок В, 17 этаж	Общественное
312	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 17 этаж	Общественное
313	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное
314	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное

8/77

История изменений работ/исполнителей

14.08.2024, 18:42		14.08.2024, 18:42	
ЛНЭ/Грузовые лифты		ЛНЭ/Грузовые лифты	
315	ТМН	Блок В, 17 этаж	Техническое
316	ЛК Л2	Блок В, 17 этаж	Общественное
317	Лифтовый холл / ЛБЗ	Блок В, 17 этаж	Общественное
318	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное
319	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное
320	ТМН	Блок В, 17 этаж	Техническое
321	ЛК Л1	Блок В, 17 этаж	Общественное
322	Электроципочная	Блок В, 17 этаж	Техническое
323	ЛК Л2	Блок В, 17 этаж	Общественное
324	Электроципочная	Блок В, 17 этаж	Техническое
325	Вестибюль	Блок В, 17 этаж	Общественное
326	Зона ресепшн	Блок В, 17 этаж	Общественное
327	Салонная	Блок В, 17 этаж	Общественное
328	Коридор	Блок В, 17 этаж	Общественное
329	Коридор	Блок В, 17 этаж	Общественное
330	ТМН	Блок В, 17 этаж	Техническое
331	Коридор	Блок В, 17 этаж	Общественное
332	Санузел	Блок В, 17 этаж	Общественное
333	Санузел	Блок В, 17 этаж	Общественное
334	Мусорокамера	Блок В, 17 этаж	Общественное
335	Лифтовый холл	Блок В, 17 этаж	Общественное
336	Дизельная	Блок В, 17 этаж	Техническое
337	Повышение охраны и службы парковщиков	Блок В, 17 этаж	Техническое
338	Коридор	Блок В, 17 этаж	Общественное
339	Санузел	Блок В, 17 этаж	Общественное
340	ТМН	Блок В, 17 этаж	Техническое
341	ЛК	Блок В, 17 этаж	Общественное
342	ЛК	Блок В, 17 этаж	Общественное
343	Универсальный санузел	Блок В, 17 этаж	Общественное
344	ЛК	Блок В, 17 этаж	Общественное
345	ЛК	Блок В, 17 этаж	Общественное
346	ЛК	Блок В, 17 этаж	Общественное
347	Электроципочная	Блок В, 17 этаж	Техническое
348	Ранча	Блок В, 17 этаж	Техническое
349	Лифтовый холл (зона пок. безопасности)	Блок В, 17 этаж	Общественное
350	Коридор	Блок В, 17 этаж	Общественное
351	Лифтовый холл	Блок В, 17 этаж	Общественное
352	Санузел	Блок В, 17 этаж	Общественное
353	Санузел	Блок В, 17 этаж	Общественное
354	Санузел	Блок В, 17 этаж	Общественное
355	Санузел	Блок В, 17 этаж	Общественное
356	Коридор	Блок В, 17 этаж	Общественное
357	Коридор	Блок В, 17 этаж	Общественное
358	ТМН	Блок В, 17 этаж	Техническое
359	ЛК	Блок В, 17 этаж	Общественное
360	ЛК	Блок В, 17 этаж	Общественное
361	Электроципочная	Блок В, 17 этаж	Техническое
362	Санузел МТН	Блок В, 17 этаж	Общественное
363	Санузел МТН	Блок В, 17 этаж	Общественное
364	Лифтовый холл (зона пок. безопасности)	Блок В, 17 этаж	Общественное

8/77

История изменений работ/исполнителей

14.08.2024, 18:42

ИЖС/Учетные данные

№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение	Объем, куб. м
415	ЛК	Блок С, батаяк	Общественное	8,90
416	ЛК	Блок С, батаяк	Общественное	8,90
417	Электрошлюпан	Блок С, батаяк	Техническое	4,50
418	Вентилятора	Блок С, батаяк	Техническое	76,70
419	Вентилятора	Блок С, батаяк	Техническое	76,70
420	ЛК	Блок С, коридор	Общественное	4,60
421	ЛК	Блок С, коридор	Общественное	4,60
16.2	Переносчик теплоэнергии и электроэнергии оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данной зоне			
№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение	Объем, куб. м
1	Этаж -2	Дренажные насосы в помещениях	Водоотведение	
2	Этаж -2	Оборудование хладагента	Холодоснабжение	
3	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
4	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
5	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
6	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
7	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
8	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
9	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
10	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
11	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
12	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
13	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
14	Этаж -1	Оборудование сетевой связи	слаботочные системы	
15	Этаж -1	Оборудование сетевой связи	слаботочные системы	
16	Этаж -1	Оборудование сетевой связи	слаботочные системы	
17	Этаж -1	Насосная ВКМПТ	водоснабжение, водоотведение	
18	Этаж -1	ГРЩ	электрооблачение	
19	Этаж -1	ГРЩ	электрооблачение	
20	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
21	Этаж -1	Тех. Помещение фонтана	подготовка фонтана	
22	Этаж -1	Помещение для вывоз мусора	электрооблачение	
23	Корпус А, Этаж 1	Помещение охраны	слаботочные системы	
24	Корпус В, Этаж 1	Помещение охраны	слаботочные системы	
25	Корпус С, Этаж 1	Помещение охраны	слаботочные системы	
26	Корпус С, Этаж 1	Электрошлюпан	электрооблачение	
27	Корпус С, Этаж 2	Электрошлюпан	электрооблачение	
28	Корпус С, Этаж 3	Электрошлюпан	электрооблачение	
29	Корпус С, Этаж 3	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
30	Корпус С, Этаж 4	Электрошлюпан	электрооблачение	
31	Корпус С, Этаж 5	Электрошлюпан	электрооблачение	
32	Корпус С, Этаж 6	Электрошлюпан	электрооблачение	
33	Корпус С, Этаж 6	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
34	Корпус С, Этаж 6	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
35	Корпус А	Лифт Пассажирский (A1)	Вертикальный транспорт	
36	Корпус А	Лифт Пассажирский (A2)	Вертикальный транспорт	
37	Корпус А	Лифт Пассажирский (A3)	Вертикальный транспорт	
38	Корпус А	Лифт Пассажирский (A4)	Вертикальный транспорт	

ИЖС/Учетные данные

8877

14.08.2024, 18:42

ИЖС/Учетные данные

№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение	Объем, куб. м
365	Коридор	Блок С, Этаж	Общественное	103,10
366	Лифтовый холл	Блок С, Этаж	Общественное	5,30
367	Санузел	Блок С, Этаж	Общественное	5,40
368	Санузел	Блок С, Этаж	Общественное	7,00
369	Санузел	Блок С, Этаж	Общественное	5,40
370	Санузел	Блок С, Этаж	Общественное	7,00
371	ТУИ	Блок С, Этаж	Техническое	1,60
372	Коридор	Блок С, Этаж	Общественное	14,00
373	Коридор	Блок С, Этаж	Общественное	12,90
374	Электрошлюпан	Блок С, Этаж	Техническое	4,50
375	ЛК	Блок С, Этаж	Общественное	8,90
376	ЛК	Блок С, Этаж	Общественное	8,90
377	Санузел МПН	Блок С, Этаж	Общественное	2,70
378	Санузел МПН	Блок С, Этаж	Общественное	2,70
379	Лифтовый холл (зона пом.)	Блок С, Этаж	Общественное	16,00
380	Коридор	Блок С, Этаж	Общественное	103,60
381	Лифтовый холл	Блок С, Этаж	Общественное	5,30
382	Санузел	Блок С, Этаж	Общественное	5,40
383	Санузел	Блок С, Этаж	Общественное	7,00
384	Санузел	Блок С, Этаж	Общественное	5,40
385	Санузел	Блок С, Этаж	Общественное	7,00
386	ТУИ	Блок С, Этаж	Техническое	1,60
387	Коридор	Блок С, Этаж	Общественное	14,00
388	Коридор	Блок С, Этаж	Общественное	12,90
389	Электрошлюпан	Блок С, Этаж	Техническое	4,50
390	ЛК	Блок С, Этаж	Общественное	8,90
392	Санузел МПН	Блок С, Этаж	Общественное	8,90
393	Санузел МПН	Блок С, Этаж	Общественное	2,70
394	Лифтовый холл (зона пом.)	Блок С, Этаж	Общественное	16,00
395	Коридор	Блок С, Этаж	Общественное	70,10
396	Лифтовый холл	Блок С, Этаж	Общественное	5,30
397	Санузел	Блок С, Этаж	Общественное	5,50
398	Санузел	Блок С, Этаж	Общественное	7,20
399	Санузел	Блок С, Этаж	Общественное	5,50
400	Санузел	Блок С, Этаж	Общественное	7,20
401	ТУИ	Блок С, Этаж	Техническое	1,60
402	Коридор	Блок С, Этаж	Общественное	14,30
403	Коридор	Блок С, Этаж	Общественное	15,80
404	ЛК	Блок С, Этаж	Общественное	9,10
405	ЛК	Блок С, Этаж	Общественное	9,10
406	Электрошлюпан	Блок С, Этаж	Техническое	4,50
407	Санузел	Блок С, Этаж	Общественное	2,70
408	Санузел	Блок С, Этаж	Общественное	2,70
409	Лифтовый холл (зона пом.)	Блок С, Этаж	Общественное	16,00
410	Коридор	Блок С, Этаж	Общественное	16,60
411	Коридор	Блок С, Этаж	Общественное	12,50
412	Коридор	Блок С, Этаж	Общественное	12,50
413	Лифтовый холл	Блок С, Этаж	Общественное	5,30
414	ТУИ	Блок С, Этаж	Техническое	1,60

ИЖС/Учетные данные

8877



14.08.2024, 18:42

1832/Учетные данные

19.6 О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательства задолженника в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1 О целевом кредите (целевом займе):	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Публичное акционерное общество
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7706092528
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 14 132 497 000,00 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 11 531 845 899,39 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 2 600 651 100,61 руб.
	19.6.1.7	Срок исполнения обязательства задолженника в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 30.06.2028
19.7 О количестве заключенных договоров (объектов) площадью объектов долевого строительства и цене договора) с указанием вида объекта долевого строительства (железобетонное, железное помещение, нежилое помещение, нежилое помещение, нежило-жилое), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эс-кредит	19.7.1	О количестве договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.1.1.1	Жилые помещения:
	19.7.1.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эс-кредит: 1,96

1832/Учетные данные

71/77

1832/Учетные данные

70/77

14.08.2024, 18:42

1832/Учетные данные

19 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эс-кредит (в случае размещения таких средств на счетах эс-кредит), об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщиком в компенсационный фонд	19.1 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: Счета эс-кредит
		19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участника долевого строительства в силу закона:
	19.2 О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эс-кредит	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эс-кредит: Публичное акционерное общество
		19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эс-кредит, без указания организационно-правовой формы: БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ
		19.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эс-кредит: 7706092528
	19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: Нет
	19.4 Об упломоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование упломоченного банка (сокращенное наименование упломоченного банка (при наличии)), в котором у застройщика открыт расчетный счет: Публичное акционерное общество
			Наименование банка: БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ
	19.4.2		Реквизиты расчетного счета застройщика в упломоченном банке: Номер расчетного счета: 40702810201700000457 Корреспондентский счет: 3010181030000000000985 БИК: 044825985 ИНН: 7706092528 КПП: 770501001 ОГРН: 1027739019208 ОКПО: 17526987
	19.5 Форма применения денежных средств	19.5.1	Информация о форме применения денежных средств застройщиком: Счет эс-кредит

1832/Учетные данные

71/77

1832/Учетные данные

70/77







14.08.2024, 16:42

ЛИСПроектные декларации

13.04.09.2023 6. ПОС	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
14.04.09.2023 8. ЛМОС	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
15.04.09.2023 9. ЛТБ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
16.04.09.2023 10. ОДЖ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
17.04.09.2023 11. ЭЭ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА  
"ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ",  
ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Ссылка на электронную подпись

Сертификат:  
30251602655602511805630269166008027  
Владелец: ООО "ИЗРАИЛКОМ", ИНН 77070834  
АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ, МОСКВА  
Действителен: с 08.11.2023 по 08.02.2025

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА  
"ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ",  
ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Ссылка на электронную подпись

Сертификат:  
707196135077261956314705507152030811  
Владелец: Москомстройинвест, Геннадий Руслан  
Найгитович, Москва  
Действителен: с 25.01.2023 по 01.01.2024

14.08.2024, 16:42

ЛИСПроектные декларации

Иная информация о проекте: Примечание к п.9.2.2:Информация указана в соответствии с проектной декларацией (наиболее подробным способом вариант выбора материала на выкладочном слое при заливании декорации).Уточнение материала – с монолитных железобетонных каркасов и стоек на мелкоштучных каменных материалах (карпим, керамическая казла, блоки и др.) с заполнением стенопрозрачных конструкций и облицовкой фасадными конструкциями (камень, алюминокерамические панели, пр.)Примечание к п.15.3.помещение Кл.1.1 размещается на двух этажах блока В:18 этаж-помещение Ф.1.1 размещается на трех этажах блока А:18 этаж-помещение №А.114, А.115, А.128, 28 этаж:№А. 201, А.202, А.203, А.204, А.205, А.206, А.207, А.208, А.209, А.213, А.214, А.216, А.217, А.218, А.219, А.220, А.221, А.222, А.224, А.225, А.226, А.227, А.228, А.229, А.241, А.211, А.210, А.212, А.223, А.242, 3й этаж:№ А.324, А.322, А.319, А.315, А.313.Помещение Г.1.1 размещается на двух этажах блока А:18 этаж-помещение № А.116, А.117, А.118, А.119, А.120, А.121, А.122, 28 этаж:А.230, А.215, А.231, А.232, А.233, А.234, А.235, А.236, А.237 Помещение Кл.1.1 размещается на двух этажах блока В:18 этаж-помещение № В.125, В.110, 28 этаж:В.203, В.214, В.202, В.201.Примечание к 15.2 и 15.3:Номер подъяезда "читать название-ки" "Блок"	23.1.1
---	--------

24 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию		
24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию		
24.1.1		
№ Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
1 01.09.2021 2. ПБУ		"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. ВМС		"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
5 01.09.2021 6. ПОС		"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
6 01.09.2021 7. ТХ		"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
7 01.09.2021 9. МОПБ		"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
8 04.09.2023 1. ПБ		См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
9 04.09.2023 2. ПБУ		См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
10 04.09.2023 3. АР		См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
11 04.09.2023 4. КР		См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
12 04.09.2023 5. ВМС		См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.

Идентификатор рабочего документа

7777

Идентификатор рабочего документа

7777