



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

 /Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 307/24

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	31.07.2024 г.
Дата составления отчета:	31.07.2024 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 № 08/24 от 26.07.2024 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Квадратные метры», Оценщик произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки: Имущественные права на жилые помещения (11 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар».

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

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 31 июля 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 –

862 700 000 (Восемьсот шестьдесят два миллиона семьсот 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	79 476 000
Помещение № 2	B1.115	Квартира	135,9	96 497 000
Помещение № 3	B1.124	Квартира	111,1	79 262 000
Помещение № 4	B1.125	Квартира	136,3	96 781 000
Помещение № 5	B1.134	Квартира	111,4	79 476 000
Помещение № 6	B1.135	Квартира	135,8	96 426 000
Помещение № 7	B1.144	Квартира	111,5	79 547 000
Помещение № 8	B1.145	Квартира	136,3	96 781 000
Помещение № 9	B2.143	Квартира	49,9	39 250 000
Помещение № 10	B1.154	Квартира	111,4	79 476 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	39 728 000
Итого				862 700 000

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

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	4
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	7
2.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ	7
2.4.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.5.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	8
2.6.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	11
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	14
3.1.	ДОПУЩЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ	14
3.2.	ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	14
3.3.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	15
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ	16
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	16
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	17
5.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	19
6.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
6.2.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	19
6.3.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	19
6.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	20
6.5.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ	21
7.2.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	30
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	30
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	40
8.3.	РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	41
8.4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
8.5.	АНАЛИЗ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	48
8.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	51
8.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	54
9.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	55
9.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	55
9.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	56
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	67
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
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		71
1.	ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	71
2.	МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ		72
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ		76
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ		88

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

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</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>Существующие имущественные права на объект оценки</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>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</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>Цель оценки (необходимость проведения оценки¹), которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)</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>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</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>Соблюдение требований законодательства России</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
<p>Вид стоимости</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>

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

	<p>сторона не обязана принимать исполнение;</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <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>
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки 31.07.2024 г. 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование 5) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <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>
Дата оценки	31.07.2024
Период (срок) проведения работ по оценке	26.07.2024 - 31.07.2024
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Договоры долевого участия
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 5 (пяти) рабочих дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в совмещенной форме

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<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>
Форма представления итоговой стоимости	<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>
Иные специфические требования к отчету об оценке	<p>Отсутствуют</p>
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	<p>Не требуется.</p>
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки и/или иными нормативными правовыми актами, или нормативными актами Банка России для отражения в задании на оценку	<p>Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2504121360 от 22.12.2023 года, страховая сумма в период с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.</p>

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

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

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

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

2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

- Федеральных стандартов оценки:

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

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

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

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

2.5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2.6. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 08/24 от 26.07.2024 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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2504121360 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.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Задания на оценку № 08/24 от 26.07.2024 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 № 307/24, дата оставления 31.07.2024 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	862 700 000	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:

862 700 000 (Восемьсот шестьдесят два миллиона семьсот 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	79 476 000
Помещение № 2	V1.115	Квартира	135,9	96 497 000
Помещение № 3	V1.124	Квартира	111,1	79 262 000
Помещение № 4	V1.125	Квартира	136,3	96 781 000
Помещение № 5	V1.134	Квартира	111,4	79 476 000
Помещение № 6	V1.135	Квартира	135,8	96 426 000
Помещение № 7	V1.144	Квартира	111,5	79 547 000
Помещение № 8	V1.145	Квартира	136,3	96 781 000
Помещение № 9	V2.143	Квартира	49,9	39 250 000
Помещение № 10	V1.154	Квартира	111,4	79 476 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	39 728 000
Итого				862 700 000

Оценщик



А.И. Делов

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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 29.07.2024 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	3 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	3 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	3 кв. 2024
Помещение № 4	В1.125	12	Жилое помещение	136,3	10	Предчистовая отделка	3 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	3 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	3 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	3 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	3 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	3 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	3 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	3 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» (https://yandex.ru/maps)

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

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

ОПИСАНИЕ ЖИЛИЩНОГО КОМПЛЕКСА³



МФК Lunar — многогранный деловой и 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 м² — одно- и двухкомнатных. Номера передаются в отделке white box. В корпусе С 8 этажей и 150 апартаментов площадью от 31,5 до 51,2 м² — студий и однокомнатных. Здесь в номерах выполнена полная отделка по дизайн-проекту бюро ARCH(E)TYPE.

Таблица 7.2-3 Общая характеристика ЖК

Основные характеристики	
Класс недвижимости	Элитный

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

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

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

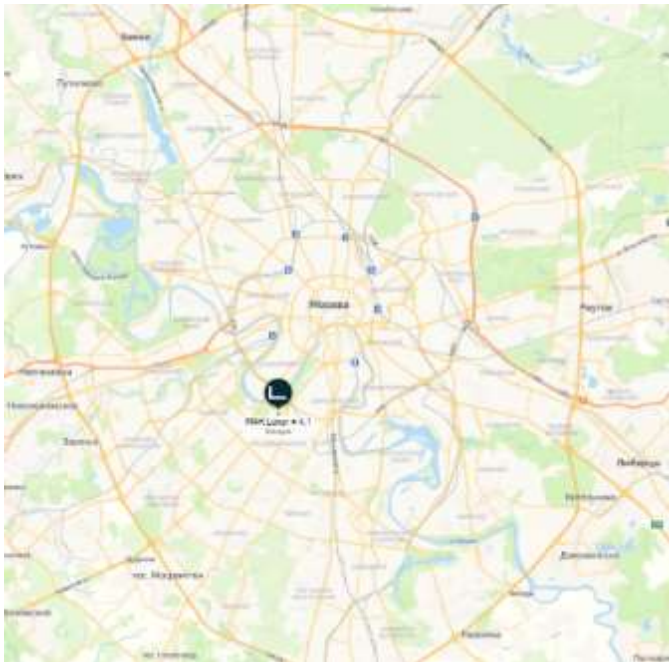
Источник: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/38951>

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на города.

Рисунок 7-1. Расположение Объекта оценки на карте



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

Рисунок 7-2. Расположение Объекта оценки на карте



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁴ <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

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

О текущей ценовой ситуации⁶

За неделю с 9 по 15 июля 2024 года на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,11%. В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе темпы роста цен снизились до 0,05% при замедлении роста цен как на плодоовощную продукцию, так и на другие продукты питания. В

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

⁶

www.economy.gov.ru/material/file/6085d878a79d672211e81f244d23103f/O%20текущей%20ценовой%20ситуации.%2017%20июля%202024%20года.pdf

сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,12%: возобновилось снижение цен на электро-и бытовые приборы, снизились темпы роста цен на автомобили, бензин и дизель. В секторе услуг инфляция замедлилась до 0,22% на фоне снижения темпов удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (0,92%).

Потребительская инфляция с 9 по 15 июля

1. За период с 9 по 15 июля 2024 года инфляция замедлилась до 0,11%.
2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,05%. Замедлилось удорожание плодоовощной продукции (0,03%): подешевели огурцы, картофель и овощи «борщевого набора». На продукты питания за исключением овощей и фруктов рост цен также замедлился (0,05%). Снизились цены на свинину, баранину и мясо птицы, снизились темпы роста цен на говядину, ускорилась дефляция на яйца, замедлился рост цен на макаронные и крупяные изделия.
3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился (0,12%). Возобновилась дефляция на электро- и бытовые приборы (-0,24%). Цены на легковые автомобили практически не изменились (0,01%). Возобновилось снижение цен на медикаменты (-0,06%), замедлилось удорожание строительных материалов (0,50%). Также замедлился рост цен на бензин (0,53%) и дизельное топливо (0,24%).
4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен также снизились (0,22%) при замедлении роста цен на авиабилеты на внутренние рейсы (0,92%). Также снизились темпы роста цен на услуги гостиниц (0,27%) и санаториев (0,29%). На наблюдаемые бытовые услуги рост цен также замедлился (0,08%).

Мировые рынки

5. В период с 9 по 15 июля на мировых рынках продовольствия цены уменьшились на 0,5% (-0,8% неделей ранее). В годовом выражении в июле продовольственные товары подешевели на 14,3% г/г. После роста неделей ранее снизились котировки на соевые бобы (-7,2%), соевое масло (-0,9%) и свинину (-0,8%). Продолжили сокращаться цены на пшеницу в США (-3,9%) и Франции (-1,8%), а также пальмовое масло (-0,5%). После снижения неделей ранее увеличились цены на кукурузу (+2,6%), белый сахар (+3,9%), сахар-сырец (+0,7%) и говядину (+1,2%).
6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 2,1% (+0,2% неделей ранее) в связи с увеличением стоимости азотных удобрений (+4,5%). Цены на смешанные удобрения стабилизировались. В годовом выражении в июле удобрения подорожали на 2,5% г/г.
7. На мировом рынке черных металлов единая динамика изменения цен отсутствовала. Котировки изменялись в диапазоне от -1,2% до +0,6% (от -0,9% до -0,4% неделей ранее). Продолжила сокращаться стоимость металлопроката (-1,2%). После снижения неделей ранее выросли цены на металлолом (+0,6%). Стабилизировались котировки на железную руду и арматуру. В годовом выражении в июле цены на черные металлы стабилизировались.
8. На мировом рынке цветных металлов цены сократились на 1,5% (+1,9% неделей ранее) в связи со снижением стоимости алюминия (-1,4%), меди (-0,6%) и никеля (-2,6%). В годовом выражении в июле цены на цветные металлы выросли на 3,4% г/г.

Таблица 8-1 О потребительской инфляции с 5 по 15 июля (РОССТАТ)

	2024 год на 15 июля						2023 год
	г/г	с начала месяца	9 - 15 июля	2 - 8 июля	на 15 июля (с нач. года)	июль (м/м)	июль (м/м)
Индекс потребительских цен	9,21	0,88	0,11	0,27	4,79	0,64	0,63
Продовольственные товары	9,82	0,25	0,05	0,17	4,03	0,63	0,49
- без плодоовощной продукции	8,59	0,20	0,05	0,14	3,29	0,43	0,31
- плодоовощная продукция	19,05	0,78	0,03	0,56	9,72	2,02	1,77
Непродовольственные товары	6,92	0,36	0,12	0,23	2,55	0,29	0,91
- без бензина	6,79	0,23	0,06	0,17	2,31	0,17	0,72
- бензин автомобильный	7,76	1,21	0,53	0,61	4,15	1,15	2,19
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	12,79	6,50	0,22	0,79	10,46	0,86	0,51

Диапазоны⁷ представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились, по инфляции и номинальной заработной плате — несколько расширились. При этом диапазоны темпов роста ВВП, уровня безработицы, курса рубля к доллару, экспорта, импорта, цены на нефть марки Brent расширяются к концу прогнозного периода.

⁷ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

- **Инфляция:** Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 6,5% (+1,0 п.п. к майскому опросу), на 2025 год — до 4,5% (+0,3 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2026 году и останется на этом уровне далее.
- **Ключевая ставка:** Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте — на 2024 год до 16,8% годовых (+0,9 п.п.), на 2025 год до 15,0% годовых (+2,6 п.п.), на 2026 год до 10,6% годовых (+1,2 п.п.). Прогноз на конец горизонта — 8,0% годовых. Медианная оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,5% годовых.
- **ВВП:** Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,3 п.п. до 3,2%. Аналитики ожидают, что в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,7–1,8%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста немного повысилась до 1,6% (+0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,1%.
- **Уровень безработицы:** Аналитики ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,6% (-0,2 п.п.), в 2025 году вырастет до 2,8% (-0,2 п.п.) и далее вернется на уровень 2023 года — 3,0%.
- **Номинальная зарплата:** Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2024 год — до 15,6% (+2,8 п.п.) в 2024 году. Далее они ожидают замедления роста — до 8,3% в 2025 году (+0,5 п.п.), до 6,9% в 2026 году (+0,1 п.п.) и до 6,4% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 7,3%, в 2025 году — на 3,0%, в 2026 году — на 2,4%, в 2027 году — на 2,3%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 25,8% выше, чем в 2021 году.
- **Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в 2024 году 1,3% ВВП с дальнейшим сокращением до 1,0% ВВП в 2025 году, до 0,8% ВВП в 2026 году и до 0,7% ВВП к концу горизонта.
- **Экспорт товаров и услуг:** Прогнозы несколько понижены на всем горизонте — до 471 млрд долл. в 2024 году (-8 млрд долл.), 477 млрд долл. в 2025 году (-9 млрд долл.), 480 млрд долл. в 2026 году (-10 млрд долл.). Прогноз на 2027 год — 491 млрд долл. Это на 11% ниже, чем экспорт в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы также несколько понижены на всем горизонте — 378 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2024 году, 389 млрд долл. (-6 млрд долл.) в 2025 году, 398 млрд долл. (-6 млрд долл.) в 2026 году. Прогноз на конец горизонта — 407 млрд долл. Это на 7% выше, чем импорт в 2021 году.
- **Курс USD/RUB:** Прогноз на 2024 год — 90,1 рубль за долл., на 2025 год — 95,0 рубль за долл., на 2026 год — 97,2 рубль за долл., на 2027 год — 98,9 рубль за долл. (крепче на 1,1–2,4% в сравнении с майским опросом).
- **Цена на нефть марки Brent:** Прогноз не изменился. 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 2026–2027 годах.

Результаты опроса: июль 2024 года*

	2023 (факт)	2023 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
ИТЦ (в % деп. и деп. пог. на год)	6,4	11,9	7,4	6,5	4,5	4,0	4,0
ИТЦ (в % годовых, в среднем за год)	6,7	13,8	9,9	7,9	7,7	4,2	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,0	9,9	16,8	15,2	10,6	8,0
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,2	1,7	1,7	1,8
Уровень безработицы: (% деп. без учета сезонных колебаний)	4,3	5,8	3,0	2,8	2,8	3,0	3,0
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,3	14,1	16,8	15,6	8,3	6,9	6,4
Баланс консолидированного бюджета: (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-1,3	-1,3	-1,0	-0,8	-0,7
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	500	541	485	471	477	480	491
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	347	378	378	389	398	407
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	87,0	84,7	90,1	95,0	97,2	98,9
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	77	86	82	84	81	75	75
Показатели, рассчитанные на основе потенциальных ставок:							
ВВП (упреждающий уровень, 2023 г. = 100)	100	98,8	102,8	105,6	107,9	109,2	111,1
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	6,7	6,2	7,3	3,9	2,4	2,3
Реальная заработная плата по отношению к уровню, 2021 г. = 100	100	100,3	108,5	118,4	120,0	122,9	125,8
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	120	194	98	93	88	83	84
Нетто-ключевая ставка (% годовых)	Медиана	3,3	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр, тенденция 12-60%	6,0–6,3					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,6	Медианная оценка темпов роста потенциального ВВП на горизонте 2028–2032 годов.				
	Центр, тенденция 12-60%	1,0–1,3					

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

Положение России в мире⁸

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

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

Таблица 8-2 Основные экономические показатели России⁹

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-апр 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+5,4
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+14,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+5,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-май 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+6,4
5.	Промышленное производство	+3,5	+5,2
6.	Продукция сельского хозяйства - 1 995,1 млрд руб.	-0,3	+1,2
7.	Строительство (объём СМР) – 4 974,7 млрд. руб.	+8,7	+4,6
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий:		
9.	- в том числе, жилых зданий и помещений – 43,8 млн. кв.м.	+7,5	+1,3
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 193,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+9,4
11.	Грузооборот транспорта – 2 323,4 млрд. т-км.	-0,6	-0,2
12.	Оборот розничной торговли – 21 317,9 млрд. руб.	+6,4	+9,3
13.	Объём платных услуг населению – 6 811,5 млрд. руб.	+4,4	+4,0
14.	Оборот общественного питания – 1 284,9 млрд. руб.	+10,2	+5,1
15.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+18,5
	- потребительская	+5,9	+7,8

(изменение в рублях)

№		23/22г., %	Янв-апр 24/23. %
16.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+19,0
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+10,5

(изменение в рублях в текущих ценах)

№		Янв 24/23г., %	Март 24/23г., %
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.24	+23,4	+22,6
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+26,1
18.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.05.24	+23,9	+20,9
19.	Международные резервы (ЗВР), на 21.06.24г.: 593,1 млрд. долл. США	-1,7	+1,0
20.	Фонд национального благосостояния на 01.06.24г.: 12,704 трлн. руб. (7,1 % от ВВП) или 141,5 млрд. долл. США	-11,8	+1,8
21.	Государственный внешний долг, на 01.06.24г. 53,0 млрд. долл. США	0,0	-6,4

№	Другие показатели	2022	01.04.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024	58,95	87,95
24.	Нефть Brent на 04.07.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	87,13

8

<https://statrelt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202023%20%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.pdf>

⁹ по данным Росстата) **зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** – отрицательные показатели или динамика

Сценарные условия¹⁰ функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов

Внутренние условия

Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2024 года

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

Основные параметры базового варианта

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2024 году

В 2024 г. экспорт будет восстанавливаться за счет развития новых логистических и производственных цепочек с дружественными и нейтральными странами, но не отыграет падение 2023 года. Нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9% в реальном выражении (после сокращения на 7,8% в 2023 г.), 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

¹⁰

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_e_konomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.ht ml, дата публикации 26.04.2024 г.

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

Таблица 8-4 Сравнительная таблица по вариантам прогнозов

	2023	2024	2025	2026	2027
	отчет	оценка	прогноз		
Валовой внутренний продукт ¹¹ , млрд рублей					
Базовый	172 148	191 437	206 913	221 588	237 390
Консервативный		190 206	204 141	216 496	229 800
темпа роста ВВП, %					
Базовый	3,6	2,8	2,3	2,3	2,4
Консервативный		2,2	1,6	1,6	1,7
дефлятор ВВП, %					
Базовый	7,0	7,9	5,6	4,6	4,6
Консервативный		7,8	5,6	4,3	4,3
Экспортная цена на российскую нефть, долл. / барр.					
Базовый	64,5	65,0	65,0	65,0	65,0
Консервативный		62,5	58,3	54,7	52,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
Базовый	84,7	94,7	98,6	101,2	103,8
Консервативный		96,2	102,7	107,1	110,8
Индекс потребительских цен на конец 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, %					

¹¹ 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	
Базовый		2,5	2,3	2,3	2,5
Консервативный	3,5	2,0	0,3	2,1	1,7
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый		2,3	2,7	3,0	3,2
Консервативный	9,8	1,2	1,7	1,9	2,2
Объем платных услуг населению, %					
Базовый		5,1	3,6	3,0	2,6
Консервативный	4,4	3,8	2,7	2,3	2,3
Оборот розничной торговли, %					
Базовый		7,7	4,8	3,9	3,1
Консервативный	6,4	6,0	3,5	3,0	2,5
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый		5,2	3,5	3,0	2,6
Консервативный	5,4	3,6	2,1	2,0	1,9
Реальная заработная плата, %					
Базовый		6,5	3,6	2,8	2,5
Консервативный	7,8	4,6	2,6	2,3	2,0
Производительность труда, %					
Базовый		2,7	2,2	2,1	2,4
Консервативный	2,2	2,2	1,6	1,6	1,7
Экспорт товаров, млрд долл. США					
Базовый		428,7	455,7	473,8	496,0
Консервативный	424,2	419,7	405,7	409,5	416,4
темпа роста, %					
Базовый		4,3	6,1	3,5	4,0
Консервативный	-11,0	4,1	0,0	3,2	2,3
к ВВП, %					
Базовый		21,2	21,7	21,6	21,7
Консервативный	20,9	21,2	20,4	20,3	20,1
Экспорт нефтегазовый, млрд долл. США					
Базовый		206,7	229,5	241,5	255,3
Консервативный	197,0	205,5	220,0	229,5	239,7
темпа роста, %					
Базовый		5,9	9,1	3,6	4,0
Консервативный	-15,4	5,5	6,0	2,8	2,8
к ВВП, %					
Базовый		10,2	10,9	11,0	11,2
Консервативный	9,7	10,4	11,1	11,4	11,6
Экспорт нефтегазовый, млрд долл. США					
Базовый		222,0	226,2	232,3	240,7
Консервативный	227,3	214,2	185,7	179,9	176,6
темпа роста, %					
Базовый		2,9	3,2	3,4	4,1
Консервативный	-7,8	2,9	-5,6	3,6	1,6
к ВВП, %					
Базовый		11,0	10,8	10,6	10,5
Консервативный	11,2	10,8	9,3	8,9	8,5
Импорт товаров, млрд долл. США					
Базовый		324,1	349,4	365,1	373,7
Консервативный	303,3	315,7	327,8	337,6	345,3
темпа роста, %					
Базовый		11,6	6,1	3,1	1,4
Консервативный	12,9	8,6	3,6	2,2	1,4
к ВВП, %					
Базовый		16,0	16,7	16,7	16,3
Консервативный	14,9	16,0	16,5	16,7	16,6
Уровень безработицы, % к рабочей силе					
Базовый		3,0	3,0	3,0	3,0
Консервативный	3,2	3,1	3,2	3,3	3,3
Численность рабочей силы, млн чел.					
Базовый		76,0	76,1	76,3	76,3
Консервативный	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1
Фонд заработной платы работников организаций, млрд руб.					
Базовый		43947	47640	51290	54763
Консервативный	37950	43256	46676	49886	53050
Фонд заработной платы работников организаций, % г/г					
Базовый		15,8	8,4	7,7	6,8
Консервативный	14,1	14,0	7,9	6,9	6,3
Численность занятых в экономике, млн					

	2023	2024	2025	2026	2027
	отчет	оценка	прогноз		
чел.					
Базовый	73,6	73,7	73,8	74,0	74,0

Социально-экономическая обстановка в г. Москве¹²

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 октябрь–декабрь 2023 г. составила 7 294,9 тыс. человек, в их числе 7 173,3 тыс. человек или 98,3% были заняты в экономике и 121,7 тыс. человек (1,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу декабря 2023 г. составила 25 879 человек, из них 22 100 человек имели статус безработного, из них 11 634 человека получали пособие по безработице. На конец декабря 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы. В декабре 2023 г. признано безработными 3 294 человека (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2 373 человека или в 1,7 раза). Численность трудоустроенных безработных в декабре 2023г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 635 человек и составила 1 522 человека. Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-декабре 2023 г. по сравнению с январем-декабром 2022 г. составил 116,2%, в декабре 2023 г. по сравнению с ноябрем 2023 г. – 116,7%. В декабре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 101,4%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 99,8%. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в декабре 2023 г. составила 7 073,44 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с ноябрем 2023 г. на 1,2%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась на 3,6%.

Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2024 г. постановлением Правительства Москвы от 17 октября 2023 г. № 1961-ПП, составила в расчёте на душу населения – 22 662 рубля, для трудоспособного населения – 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 ноябре 2023 г., по оперативным данным составила 128 848,8 рублей и увеличилась по сравнению с ноябрем 2022 г. на 12,3%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2023 г. составила 104,3% к уровню ноября 2022 г. На 1 января 2024 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 1 041 717 единиц.

В январе-ноябре 2023 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 10 581,7 млрд рублей (9,5 тыс. организаций получили прибыль в размере 12 151,9 млрд рублей, 4,0 тыс. организаций – убыток на сумму 1 570,3 млрд рублей). На 1 декабря 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 89 112,3 млрд рублей, из неё просроченная – 1 656,7 млрд рублей или 1,9% от общей суммы задолженности (на 1 декабря 2022 г. – 2,1%, на 1 ноября 2023 года – 2,0%).

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

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

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2024 г. составила 10,8 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2023 г.

¹² <https://mtuf.ru/upload/iblock/b96/b9617ae1f69860598df204f05df7e949.pdf>

увеличилась на 1,6 млн рублей (117,5%). Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 января 2024 г. отсутствует.

Основные экономические и социальные показатели Москвы в июне 2024 года

Таблица 8-5 Основные показатели¹³

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства		
май 2024 года в % к апрелю 2024 года	x	106,6
май 2024 года в % к маю 2023 года	x	122,4
январь-май 2024 года в % к январю-маю 2023 года	x	117,6
Оборот организаций, миллионов рублей	34 168 134,1	131,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	98 124,8	117,2 ²
обрабатывающие производства	4 329 766,6	118,9 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	494 844,7	108,6 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	99 210,6	114,6 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	95,9	40,2
молоко, тонн	1 361,2	78,7
яйца, тыс. штук	184,5	79,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению		
май 2024 года в % к апрелю 2024 года	x	101,24
май 2024 года в % к маю 2023 года	x	109,16
январь-май 2024 года в % к январю-маю 2023 года	x	108,09
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, в мае 2024 года, рублей	7 732,06	103,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей		
за апрель 2024 года	157 447,1	113,5
апрель 2024 года в % к марту 2024 года	x	88,0
за январь-апрель 2024 года	153 568,4	118,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, рублей		
за апрель 2024 года	189 425,2	113,5
апрель 2024 года в % к марту 2024 года	x	88,1
за январь-апрель 2024 года	183 987,9	116,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец мая 2024 года, человек	18 636	97,6
Уровень зарегистрированной безработицы на конец мая 2024 года, в процентах	0,3	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	5 875,1	132,4
Пассажиروоборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок), миллионов пассажиро-километров		
за май 2024 года	409,1	102,9
май 2024 в % к апрелю 2024 года	x	88,2
за январь-май 2024 года	2 144,0	108,5
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		8.2.
за май 2024 года	590 183,0	107,2
май 2024 года в % к апрелю 2024 года	x	99,7
за январь-май 2024 года	2 891 220,2	109,9
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июня 2024 года		
миллионов рублей	470 071,9	98,5
уровень запасов, дней торговли	29	96,7
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за май 2024 года	4 482 853,2	116,8
май 2024 года в % к апрелю 2024 года	x	98,2
за январь-май 2024 года	21 294 956,7	117,6
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за май 2024 года	51 729,9	108,2
май 2024 года в % к апрелю 2024 года	x	96,5
за январь-май 2024 года	257 160,9	109,1
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		

¹³ <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64645>, <https://mosstat.gks.ru/folder/64645?print=1>

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
за май 2024 года	333 870,6	108,1
май 2024 года в % к апрелю 2024 года	х	100,0
за январь-май 2024 года	1 553 844,0	108,3
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	627 190,6	8.3. 97,4
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	1 530,4	58,0
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-апрель 2024 года, миллионов рублей в фактических ценах	2 852 451,1	105,2
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец апреля 2024 года, миллионов рублей		
дебиторская	41 492 589,0	103,8
кредиторская	46 721 031,6	106,7
из неё:		
просроченная	2 015 524,7	117,3
задолженность по платежам в бюджет	1 683 401,0	145,4
из неё просроченная	115 843,4	в 20,9 р.

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

8.4. 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.¹⁴

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;

¹⁴ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

- 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 застройки, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

Таблица 8.4-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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

8.5. Рынок жилой недвижимости¹⁵

За последние 12 месяцев на рынке новостроек произошел ряд существенных изменений. Рынок жилья оказался под влиянием как макроэкономических факторов, так и нововведений в отрасли, проводимых Правительством РФ. Во II полугодии 2023 года наблюдался рост ключевой ставки, её значение выросло с 7,5% в июле 2023 года до 16% в декабре 2023 года. Осенью 2023 года стало известно об ужесточении

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

условий по программам ипотеки с господдержкой, которые вступили в действие с 23 декабря 2023 года. На фоне ожидания ужесточения условий по ипотеке на рынке наблюдалась повышенная покупательская активность, при этом приобретать недвижимость в инвестиционных целях стали реже, так как в период роста ключевой ставки росли объемы вложений по вкладам.

В январе-феврале 2024 года наблюдалось снижение спроса (в январе к декабрю уровень спроса снизился в 2 раза), обусловленное рядом факторов. В ожидании изменений условий ипотечного кредитования многие покупатели поспешили выйти на сделку раньше, в конце 2023 года. Другие потенциальные покупатели могли отложить покупку недвижимости после увеличения первоначального взноса и ограничения лимита кредитования по программам ипотеки с господдержкой. Также на снижение спроса в январе традиционно повлияли новогодние праздники, в период которых покупательская активность на рынке недвижимости всегда снижается.

Ужесточение условий ипотеки с господдержкой при высоких ставках могло привести к дальнейшему падению спроса, поэтому девелоперы стали активно разрабатывать различные схемы для стимулирования продаж. Среди них субсидирование от застройщика, ипотека траншами, минимальные платежи в течение срока строительства и рассрочки.

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

Рост спроса на квартиры небольшой площади был спровоцирован введенным в мае 2024 года запретом на проектирование в Москве жилых квартир менее 28 м². Одновременно с этим президент РФ заявил о намерении повысить уровень обеспеченности граждан жильем до 33 м² на человека. Эти решения направлены на решение демографической проблемы, но могут привести к снижению уровня доступности жилья в Москве, особенно для граждан, которые не могут воспользоваться льготными программами (семейной и Ипотекой). Эти опасения подтверждаются ростом спроса на малогабаритные студии и, как следствие, ростом цен на такой формат жилья в последние месяцы.

Так как квартиры нижней ценовой категории стали расти в цене, а период льготной ипотеки подходил к концу, покупатели стали чаще рассматривать новостройки в Новой Москве — в июне 2024 года в Новой Москве было зафиксировано максимальное число сделок по ДДУ (4 тыс. сделок) с рекордно высокой долей сделок по ипотеке (92%). Для некоторых граждан перемещение в более отдаленные районы от центра было вынужденным. Так как лимит по ипотеке с господдержкой был ограничен до 6 млн рублей, при наличии денежных средств только для выплаты первоначального взноса (30%) бюджет покупки должен составлять не более 8,57 млн рублей. В «старой» Москве таких вариантов представлено значительно меньше, чем в Новой Москве или Московской области.

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

Стать альтернативой малогабаритным квартирам студиям могли бы апартаменты, но, учитывая вектор политики, направленной на развитие семейного института, не стоит ожидать, что апартаменты заменят этот формат жилья. Так, в июне текущего года были введены штрафы для застройщиков за нецелевое использование нежилой недвижимости в качестве жилой. Данные штрафы будут взиматься при строительстве апартаментов на участках, предназначенных для деловой, офисной и иной застройки, а процесс согласования и получения разрешений на строительство апартаментов продолжает усложняться.

С июля 2024 года прекратила своё действие ипотека с господдержкой, семейная ипотека была продлена до 2030 года, а средняя ставка по рыночной ипотеке превысила 19%. Во втором полугодии, вероятнее всего, будут выходить новые льготные программы по ипотеке, но более адресного характера. Также с высокой вероятностью можно ожидать изменения в условиях ИТ-ипотеки. Семейная ипотека продолжит составлять основную долю спроса.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ на рынке новостроек

По итогам I полугодия 2024 года средневзвешенная цена кв. м в новостройках премиум-класса составила 734 290 рублей (+8,3% за квартал, +11% к началу года, +19% за год). Рост средневзвешенной

цены кв. м объясняется структурой экспозиции, а именно ростом доли предложения на более поздних стадиях строительной готовности. За II квартал 2024 года совокупная доля предложения на поздней стадии строительства (в сданных корпусах и на этапе отделки) выросла на 8,1 п.п.

Доля лотов, реализуемых без отделки, выросла как за счет увеличения предложения в черновом варианте в проектах, которые уже были в реализации в начале 2024 года (+7,7% за полугодие), так и за счет того, что в I полугодии на рынок премиум-класса было выведено 6 новых проектов, где не предусмотрена отделка.

Застройщики стали чаще выводить на рынок новые проекты премиум-класса. В начале 2024 года на рынке было представлено 55 проектов премиум-класса, а к концу первого полугодия 2024 года количество проектов на рынке достигло 60. За этот период с открытыми продажами стартовало 7 проектов.

Предложение

По итогам I полугодия 2024 года на рынке недвижимости премиум-класса в границах Старой Москвы в 60 проектах реализовывалось 5,8 тыс. квартир и апартаментов (+13,2% за квартал, +19,9% за полугодие, +7,3% за год), где 5,3 тыс. – квартиры (+13,3% за квартал, +25,3% за полугодие, +20% за год) и 0,55 тыс. – апартаменты (+12,6% за квартал, -15,5% за полугодие, -46,9% за год).

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



В I полугодии 2024 года с открытыми продажами стартовало 7 проектов премиум-класса, также в одном ведется бронирование. Во всех новых проектах представлены квартиры.

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

№	Название	Девелопер	Объект продаж
1	hideout	Dominanta	Квартиры
2	Родина Парк	Группа Родина	Квартиры
3	Dream Riva ^o	Regions Development	Квартиры
4	Forever Residence	Инград	Квартиры
5	Artel	Stenoy	Квартиры
6	Монблан	Галс-Девелопмент	Квартиры
7	Новые Академики	Главстрой	Квартиры
8	Дом 7. Даниловский	Coldy	Квартиры

Среди округов максимальный объем предложения премиум-класса представлен в ЦАО, где экспонируется 1,2 тыс. лотов.

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



За I полугодие 2024 года выросла доля предложения в корпусах на стадии отделки (25,7%, +4,1 п.п. за полугодие). Также увеличился объем предложения на котловане (22,8%, +2 п.п. за полугодие). Соответственно, доля объема предложения в корпусах на этапе монтажа этажей сократилась (42,9%, -7,5 п.п. за квартал).

Структура предложения первичной недвижимости премиум-класса по стадии строительной готовности



В распределении по комнатности за I полугодие 2024 года выросла доля однокомнатных квартир и апартаментов. Доля двухкомнатных форматов сократилась (33,9%, -1,4 п.п. за квартал). Динамика обусловлена новым объемом предложения стартовавших проектов, где однокомнатные форматы составляют максимальную долю.

Структура предложения в новостройках премиум класса по типу комнатности



В I полугодии 2024 года за счет старта продаж новых проектов и выхода в продажу новых корпусов выросла доля предложения без отделки (57,6%, +5,3 п.п. за полугодие). В количественном выражении объем предложения с отделкой white box значительно не изменился. Сокращение доли объема предложения с отделкой white box обусловлено ростом объема экспозиции лотов без отделки.

Структура предложения в новостройках премиум класса по типу отделки



Средневзвешенная цена кв. м в новостройках премиум-класса по итогам I полугодия 2024 года составила 734 290 рублей (+8,3% за квартал, +11% к началу года, +19% за год). Средневзвешенная цена квартир (+10,4% за квартал, +12,9% за полугодие, +25% за год) составила 733 350 рублей, апартаментов – 743 360 рублей (-4,5% за квартал, +3,3% за полугодие, +2% за год). Снижение средневзвешенной цены апартаментов обусловлено изменениями в структуре экспозиции.

Рост средневзвешенной цены кв. м квартир премиум-класса обусловлен динамикой распределения предложения по стадиям строительной готовности. За II квартал 2024 года совокупная доля предложения на поздней стадии строительства (в сданных корпусах и на этапе отделки) выросла на 8,1 п.п. Также на средневзвешенную цену существенно повлиял рост цен и экспозиции в проекте Victory Park Residences. Рост цен может объясняться ожидаемым вводом проекта в эксплуатацию. Без учета данного проекта средневзвешенная цена кв. м по сегменту за I полугодие выросла на 8,9%, или на 5,9% за квартал.

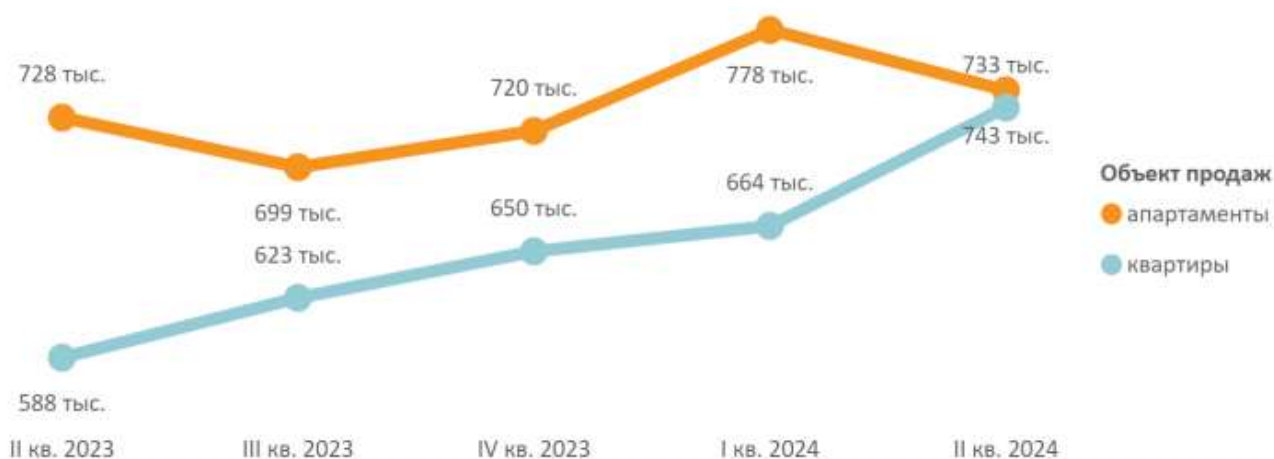
Рейтинг самых доступных предложений апартаментов премиум-класса в июне 2024 года:

- Hill 8: апартамент площадью 32,6 кв. м за 12,8 млн руб.;
- Deco Residence: апартамент площадью 24 кв. м за 13,5 млн руб.;
- Logos: апартамент площадью 26,6 кв. м за 16,1 млн руб.

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

- Mod: квартира площадью 29,36 кв. м за 13,3 млн руб.;
- Artel: квартира площадью 30 кв. м за 15 млн руб.;
- «Дом 56»: квартира площадью 27,6 кв. м за 15,1 млн руб.

Средневзвешенная цена предложения в новостройках премиум-класса по кварталам



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.

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

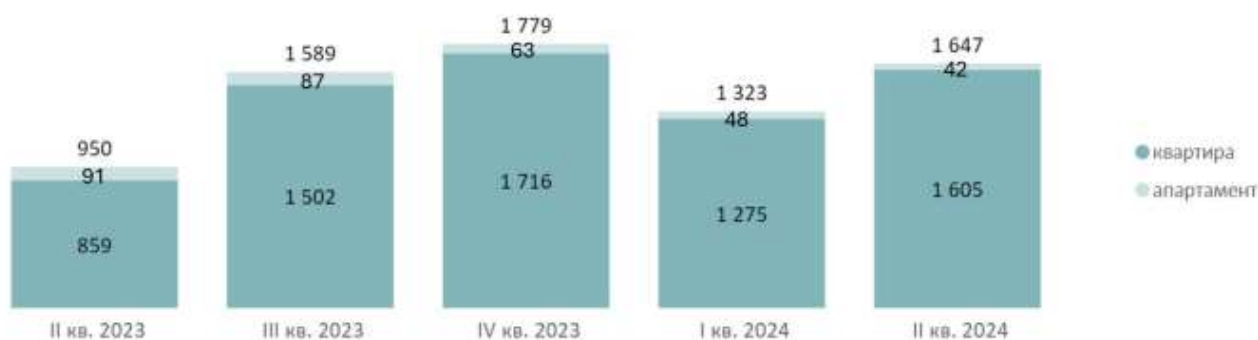
Площадь, кв. м	до 20 млн	20-30 млн	30-40 млн	40-50 млн	50-60 млн	60+ млн
до 40	3%	5%	1%	<0,5%		
40-60	<0,5%	14%	7%	3%	1%	1%
60-80		1%	11%	5%	3%	2%
80-100			2%	7%	3%	6%
100+				1%	3%	22%

Стоимость предложений премиум-класса в зависимости от типологии

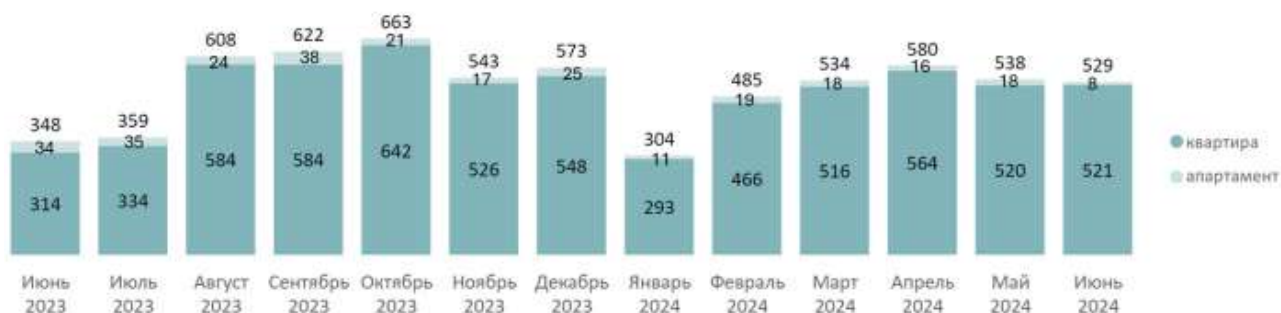
Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, руб.			Стоимость, руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
СТ	22,6	32,9	74,4	451 641	665 080	1 398 663	13 260 167	21 868 480	58 604 000
1К	29	49,7	222,4	392 707	684 000	1 648 059	12 802 234	33 965 510	309 770 000
2К	44	79,9	278,1	387 185	677 590	1 703 328	23 426 000	54 152 260	264 195 000
3К	69,1	112,7	255,5	379 000	726 350	2 137 252	33 816 200	81 872 620	311 100 000
4К+	97	173,5	573,1	359 052	961 900	2 500 000	42 097 000	166 912 620	1 432 750 000
итого	22,6	82,1	573,1	359 052	734 290	2 500 000	12 802 234	60 285 910	1 432 750 000

За I полугодие 2024 года на рынке новостроек премиум-класса было заключено 2,97 тыс. сделок ДДУ, что на 11,9% меньше, чем во II полугодии 2023 года и на 88% больше, чем за аналогичный период 2023 года. Во II квартале было зарегистрировано 1,65 тыс. ДДУ (+24,5% за квартал), количество сделок в июне к маю существенно не изменилось.

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

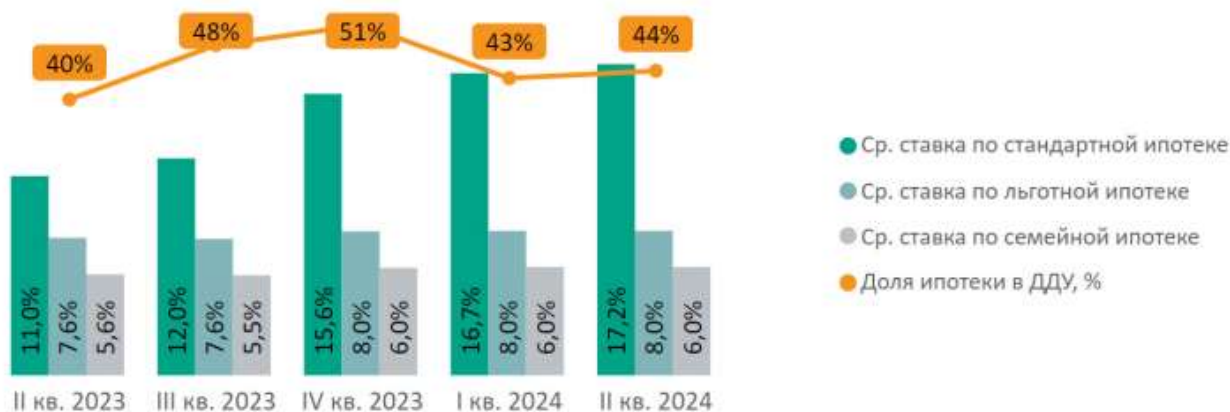


Количество сделок по ДДУ на первичном рынке премиум-класса по месяцам



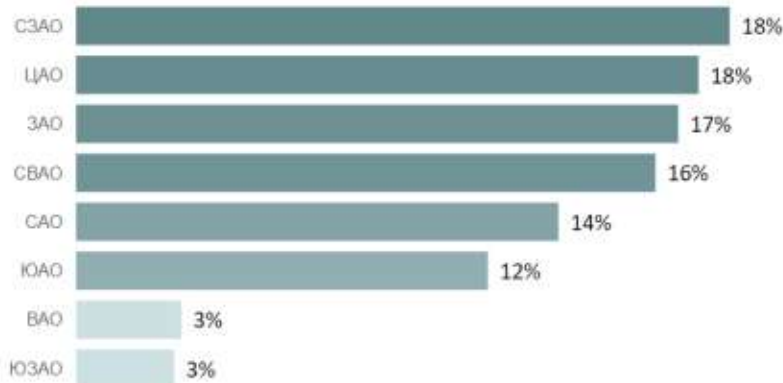
За I полугодие доля ипотечных сделок по ДДУ составила 44% (-6 п.п. за полугодие). В июне доля ДДУ с ипотекой выросла относительно предыдущих месяцев и составила 51%.

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



В I полугодии 2024 года В СЗАО было отмечено максимальное количество сделок (18%, +2 п.п. за полгода). Лидерами продаж в первом полугодии выступают Mod, JOIS и Symphony 34.

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



8.6. 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.

8.7. 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 8.7-1 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	https://www.cian.ru/sale/fla/t/303631394/	(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	https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066858/	(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	https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066811/	(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	https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066824/	(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	https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066841/	(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	https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066850/	(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	https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066856/	(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	https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066832/	(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	https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066860/	(499) 954-57-09
10		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	49,90	44 111 600	884 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066847/	(499) 954-57-09
11	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	110,70	55 239 300	499 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066784/	(499) 954-57-09
12	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	100,60	59 253 400	589 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066795/	(499) 954-57-09
13	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	87,60	52 034 400	594 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066801/	(499) 954-57-09
14	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	110,50	67 184 000	608 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066810/	(499) 954-57-09
15	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	111,50	66 788 500	599 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066802/	(499) 954-57-09
16	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	110,50	77 129 000	698 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/fla/t/299066848/	(499) 954-57-09

№ п/п	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление	Телефоны
17	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	110,30	78 864 500	715 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flats/299066854/	(499) 954-57-09
18	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	106,20	78 481 800	739 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flats/299066831/	(499) 954-57-09
19	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	106,20	82 305 000	775 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flats/299066839/	(499) 954-57-09
20	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	106,60	85 066 800	798 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flats/299066849/	(499) 954-57-09
21	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	162,30	80 987 700	499 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flats/299066773/	(499) 954-57-09
22	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,00	87 046 000	613 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flats/299066816/	(499) 956-59-12
23	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,00	91 022 000	641 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flats/299066827/	(499) 956-59-12
24	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,00	99 116 000	698 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flats/299066852/	(499) 954-57-09
25	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,40	97 401 600	684 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flats/299066846/	495 138-72-25
26	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	141,80	121 239 000	855 000	На стадии строительства	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flats/299066834/	(499) 954-57-09
27	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	141,80	125 000 000	881 523	На стадии строительства	Премиум	https://lunar.moscow/flats/8431887	962 364-40-15
28	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,00	95 140 000	670 000	На стадии строительства	Премиум	https://lunar.moscow/flats/8431864	(499) 956-85-31
29	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	141,80	110 462 200	779 000	На стадии строительства	Премиум	https://lunar.moscow/flats/8431815	(499) 954-57-09
30	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	141,51	117 000 000	826 797	На стадии строительства	Премиум	https://lunar.moscow/flats/8431875	(495) 127-95-38

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 8.7-2 Диапазон цен предложений за 1 кв.м. сопоставимых объектов

Минимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	499 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	998 000
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	733 472

Источник: расчет Оценщика

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

Основные ценообразующие факторы для жилой недвижимости повышенной комфортности¹⁶, 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%

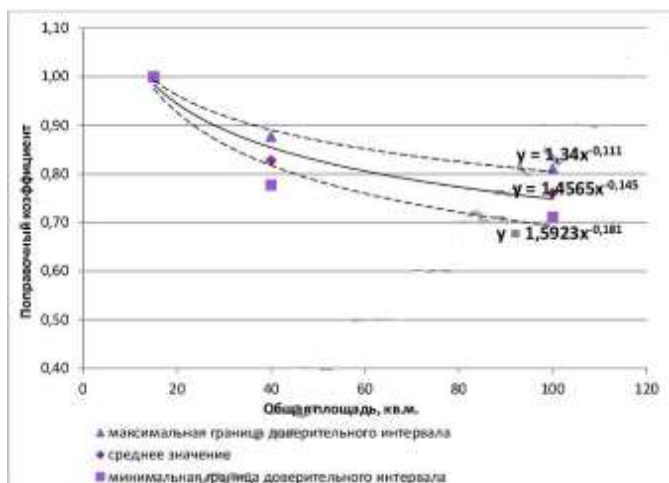
Площадь объекта

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.

¹⁶ «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 8.8-1 Корректировки на качество отделки квартир¹⁷

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 8.8-2 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

¹⁷ <https://bf.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>

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

Совет директоров Банка России 26 июля 2024 года принял решение повысить ключевую ставку до 18,00% годовых. Рост внутреннего спроса продолжает значительно опережать возможности расширения предложения товаров и услуг. Для того чтобы инфляция вновь начала снижаться, требуется дополнительное ужесточение денежно-кредитной политики, а для возвращения инфляции к цели — существенно более жесткие денежно-кредитные условия, чем предполагалось ранее. Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

По итогам I полугодия 2024 года средневзвешенная цена кв. м в новостройках премиум-класса составила 734 290 рублей (+8,3% за квартал, +11% к началу года, +19% за год). Рост средневзвешенной цены кв. м объясняется структурой экспозиции, а именно ростом доли предложения на более поздних стадиях строительной готовности. За II квартал 2024 года совокупная доля предложения на поздней стадии строительства (в сданных корпусах и на этапе отделки) выросла на 8,1 п.п.

Доля лотов, реализуемых без отделки, выросла как за счет увеличения предложения в черновом варианте в проектах, которые уже были в реализации в начале 2024 года (+7,7% за полугодие), так и за счет того, что в I полугодии на рынок премиум-класса было выведено 6 новых проектов, где не предусмотрена отделка.

Застройщики стали чаще выводить на рынок новые проекты премиум-класса. В начале 2024 года на рынке было представлено 55 проектов премиум-класса, а к концу первого полугодия 2024 года количество проектов на рынке достигло 60. За этот период с открытыми продажами стартовало 7 проектов.

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 8.9-1 Диапазон цен предложений за 1 кв.м. недвижимости

Минимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	499 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	998 000
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	733 472

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 включал 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 предложений¹⁸ 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

¹⁸ 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	3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024
Этаж расположения	14	10	13	15	16
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	48,30
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		38 380 000	40 602 000	42 066 500	42 359 100
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/299066824/	https://www.cian.ru/sale/flat/299066841/	https://www.cian.ru/sale/flat/299066856/	https://www.cian.ru/sale/flat/299066860/
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	804 000	833 000	877 000

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	2	2	2	2	2
Вид права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Существующие ограничения права	Не 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	3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024
Этаж расположения	14	13	14	13	13
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	111,4 111,1 111,5	110,50	110,30	106,20	106,60
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		77 129 000	78 864 500	82 305 000	85 066 800
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/299066848/	https://www.cian.ru/sale/flat/299066854/	https://www.cian.ru/sale/flat/299066839/	https://www.cian.ru/sale/flat/299066849/
Контактная информация		(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	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	Объект-аналог №5
Количество комнат	3	3	3	3	3	3
Вид права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
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	3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024
Этаж расположения	14	14	13	12	14	13
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	135,9 136,3 135,8	142,00	142,40	142,00	141,80	141,51
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		99 116 000	97 401 600	95 140 000	110 462 200	117 000 000
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/299066852/	https://www.cian.ru/sale/flat/299066846/	https://lunar.moscow/flats/8431864	https://lunar.moscow/flats/8431815	https://lunar.moscow/flats/8431875
Контактная информация		(499) 954-57-09	495 138-72-25	(499) 956-85-31	(499) 954-57-09	(495) 127-95-38
Стоимость за 1 кв.м., руб.		698 000	684 000	670 000	779 000	826 797

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	40 602 000	42 066 500	42 359 100
Площадь объекта	кв.м	49,5 49,9	50,50	50,50	50,50	48,30
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	760 000	804 000	833 000	877 000
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	804 000	833 000	877 000
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	804 000	833 000	877 000
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	804 000	833 000	877 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-3,90%	-3,90%	-3,90%	-3,90%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	772 644	800 513	842 797
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	772 644	800 513	842 797
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	772 644	800 513	842 797
Место нахождения		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			730 360	772 644	800 513	842 797
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	772 644	800 513	842 797
Стадия готовности		3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	772 644	800 513	842 797
Общая площадь		49,5 49,9	50,50	50,50	50,50	48,30
Корректировка на общую площадь	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	730 360	772 644	800 513	842 797
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	772 644	800 513	842 797
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	772 644	800 513	842 797
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	772 644	800 513	842 797
Среднее арифметическое значение ряда данных		786 579				
Выборочная дисперсия		2 236 460 022				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		47 291				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		6%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,00	0,00	0,00
1/(Sn+1)			100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Весовой коэффициент	%	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Вклад аналога	руб./кв.м	-	182 590	193 161	200 128	210 699
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	786 578				

Источник: составлено Оценщиком

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	77 129 000	78 864 500	82 305 000	85 066 800
Площадь объекта	кв.м	111,4 111,1 111,5	110,50	110,30	106,20	106,60
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	698 000	715 000	775 000	798 000
Передаваемые права		Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	698 000	715 000	775 000	798 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	698 000	715 000	775 000	798 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	698 000	715 000	775 000	798 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-3,90%	-3,90%	-3,90%	-3,90%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	744 775	766 878
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	744 775	766 878
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	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
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади			670 778	687 115	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
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	744 775	766 878
Стадия готовности		2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024	2 кв. 2024
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	744 775	766 878

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь		111,4 111,1 111,5	110,50	110,30	106,20	106,60
Корректировка на общую площадь	%	-	0%	0,0%	-1,0%	-1,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	670 778	687 115	737 327	759 209
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	737 327	759 209
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00	0,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	737 327	759 209
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 778	687 115	737 327	759 209
Среднее арифметическое значение ряда данных		713 607				
Выборочная дисперсия		1 726 110 036				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		41 546				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		6%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,00	0,01	0,01
1/(Sn+1)			100,0%	100,0%	99,0%	99,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,2513	0,2513	0,2487	0,2487
Вклад аналога	руб./кв.м	-	168 567	172 672	183 373	188 815
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	713 427				

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	Объект-аналог №5
Цена предложения	руб.	-	99 116 000	97 401 600	95 140 000	110 462 200	117 000 000
Площадь объекта	кв.м	135,9 136,3 135,8	142,00	142,40	142,00	141,80	141,51
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	698 000	684 000	670 000	779 000	826 797
Передаваемые права		Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	698 000	684 000	670 000	779 000	826 797
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	698 000	684 000	670 000	779 000	826 797
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	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	Объект-аналог №5
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	698 000	684 000	670 000	779 000	826 797
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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	670 778	657 324	643 870	748 619	794 552
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	670 778	657 324	643 870	748 619	794 552
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	670 778	657 324	643 870	748 619	794 552
Место нахождения		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			670 778	657 324	643 870	748 619	794 552
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	670 778	657 324	643 870	748 619	794 552
Стадия готовности		3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024	3 кв. 2024
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	670 778	657 324	643 870	748 619	794 552
Общая площадь		135,9 136,3 135,8	142,00	142,40	142,00	141,80	141,51
Корректировка на общую площадь	%	-	1%	1%	1%	1%	1%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	677 486	663 897	650 309	756 105	802 498
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	677 486	663 897	650 309	756 105	802 498
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	677 486	663 897	650 309	756 105	802 498
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	677 486	663 897	650 309	756 105	802 498
Среднее арифметическое значение ряда данных		710 059					

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Выборочная дисперсия		4 356 798 978					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		66 006					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к среднему ряду. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		9%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1/(Sn+1)			50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Вклад аналога	руб./кв.м	-	135 497	132 779	130 062	151 221	160 500
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	710 059					

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к Таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

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

4. Жилье повышенной комфортности.

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

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

Площадь объекта

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

Зависимость цены от площади

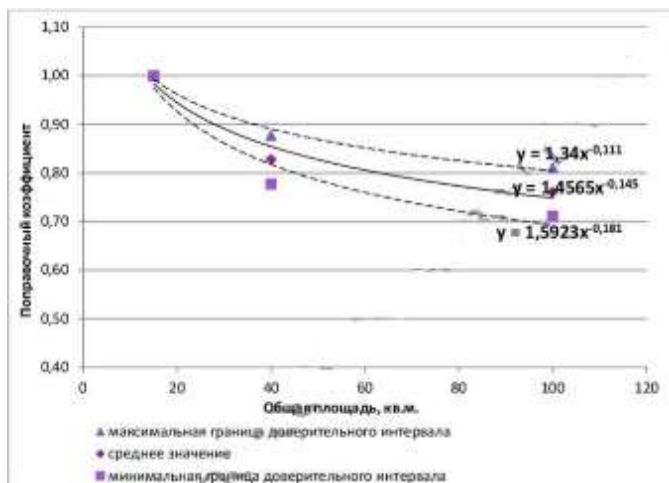


Таблица 9.2-7 Расчёт корректировки на площадь для объекта площадью 111,1; 111,4; 111,5 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	111,4 111,1 111,5	110,5	110,3	106,2	106,6
Коэффициент площади	0,735	0,736	0,736	0,740	0,740
Величина корректировки, %	-	0%	0%	-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	Объект-аналог №5
Площадь, кв. м	135,9 136,3 135,8	142,0	142,4	142,0	141,8	141,5
Коэффициент площади	0,715	0,710	0,710	0,710	0,710	0,710
Величина корректировки, %	-	1%	1%	1%	1%	1%

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таблица 9.2-9 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

№ Помещения п/п	Условный номер	Площадь объекта	Состояние объекта	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Корректировка на отделку, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	V1.114	111,55	Пред чистовая отделка	713 427	0	713 427	79 475 768	79 476 000
Помещение № 2	V1.115	135,42	Пред чистовая отделка	710 059	0	710 059	96 497 018	96 497 000
Помещение № 3	V1.124	111,55	Пред чистовая отделка	713 427	0	713 427	79 261 740	79 262 000
Помещение № 4	V1.125	135,43	Пред чистовая отделка	710 059	0	710 059	96 781 042	96 781 000
Помещение № 5	V1.134	111,55	Пред чистовая отделка	713 427	0	713 427	79 475 768	79 476 000
Помещение № 6	V1.135	135,42	Пред чистовая отделка	710 059	0	710 059	96 426 012	96 426 000
Помещение № 7	V1.144	111,55	Пред чистовая отделка	713 427	0	713 427	79 547 111	79 547 000
Помещение № 8	V1.145	135,43	Пред чистовая отделка	710 059	0	710 059	96 781 042	96 781 000
Помещение № 9	V2.143	49,45	Пред чистовая отделка	786 578	0	786 578	39 250 242	39 250 000
Помещение № 10	V1.154	111,55	Пред чистовая отделка	713 427	0	713 427	79 475 768	79 476 000
Помещение № 11	A529	49,67	Чистовая отделка	786 578	16 000	802 578	39 727 611	39 728 000
Итого								862 700 000

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 отделки¹⁹

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

¹⁹ <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	862 700 000	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:

862 700 000 (Восемьсот шестьдесят два миллиона семьсот 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	79 476 000
Помещение № 2	V1.115	Квартира	135,9	96 497 000
Помещение № 3	V1.124	Квартира	111,1	79 262 000
Помещение № 4	V1.125	Квартира	136,3	96 781 000
Помещение № 5	V1.134	Квартира	111,4	79 476 000
Помещение № 6	V1.135	Квартира	135,8	96 426 000
Помещение № 7	V1.144	Квартира	111,5	79 547 000
Помещение № 8	V1.145	Квартира	136,3	96 781 000
Помещение № 9	V2.143	Квартира	49,9	39 250 000
Помещение № 10	V1.154	Квартира	111,4	79 476 000
Помещение № 11	A529	Квартира	49,5	39 728 000
Итого				862 700 000

Оценщик



А.И. Делов

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.²⁰ 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:

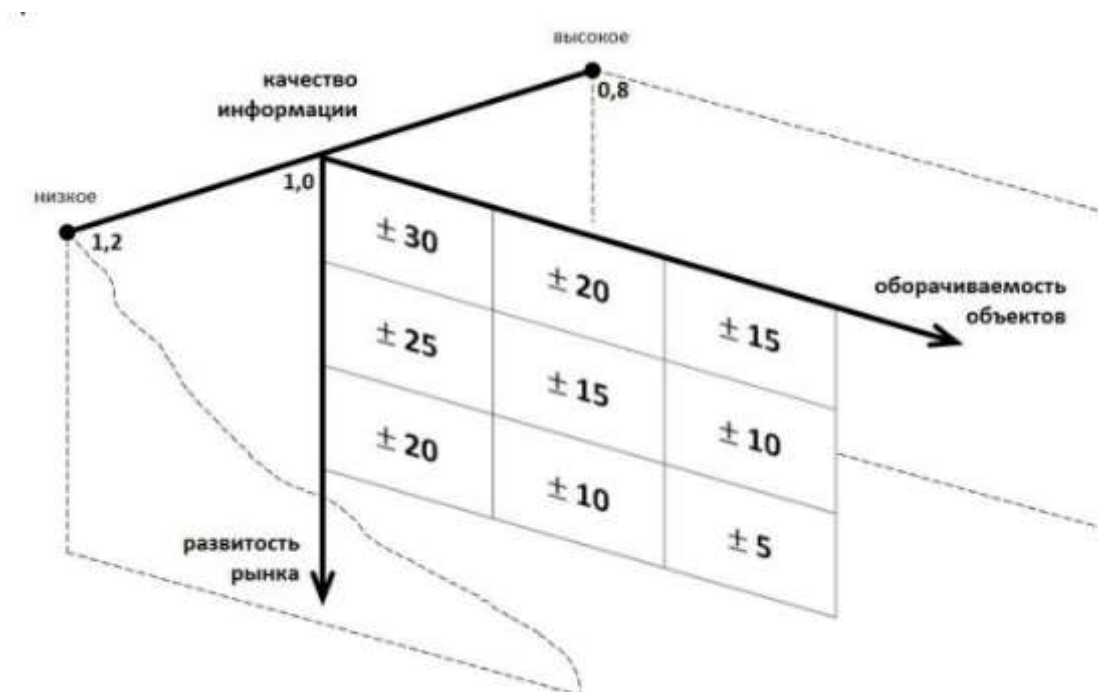
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

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%.

²⁰ 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	69 938 880	79 476 000	89 013 120
Помещение № 2	B1.115	135,42	84 917 360	96 497 000	108 076 640
Помещение № 3	B1.124	111,55	69 750 560	79 262 000	88 773 440
Помещение № 4	B1.125	135,43	85 167 280	96 781 000	108 394 720
Помещение № 5	B1.134	111,55	69 938 880	79 476 000	89 013 120
Помещение № 6	B1.135	135,42	84 854 880	96 426 000	107 997 120
Помещение № 7	B1.144	111,55	70 001 360	79 547 000	89 092 640
Помещение № 8	B1.145	135,43	85 167 280	96 781 000	108 394 720
Помещение № 9	B2.143	49,45	34 540 000	39 250 000	43 960 000
Помещение № 10	B1.154	111,55	69 938 880	79 476 000	89 013 120
Помещение № 11	A529	49,67	34 960 640	39 728 000	44 495 360
Итого			759 176 000	862 700 000	966 224 000

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

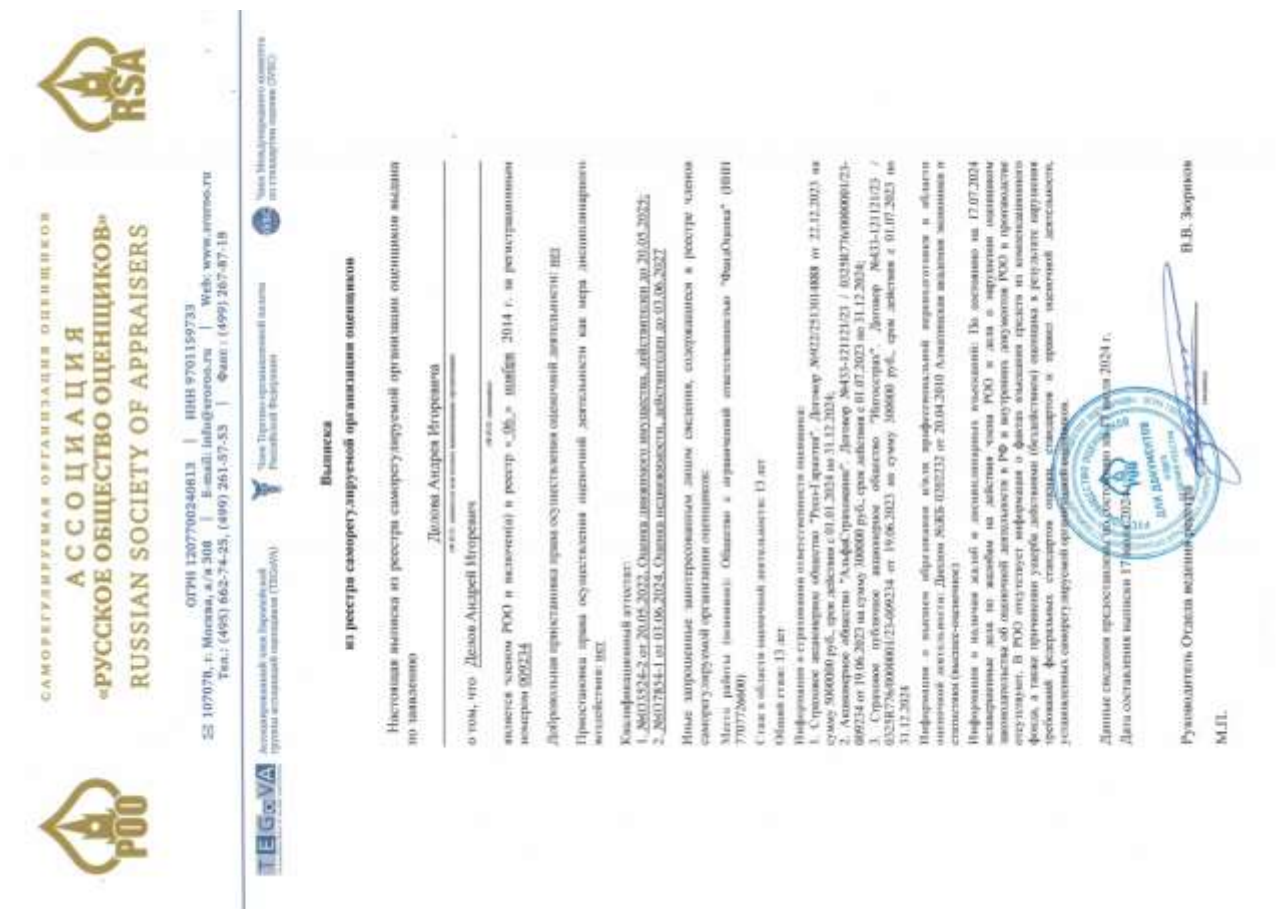
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

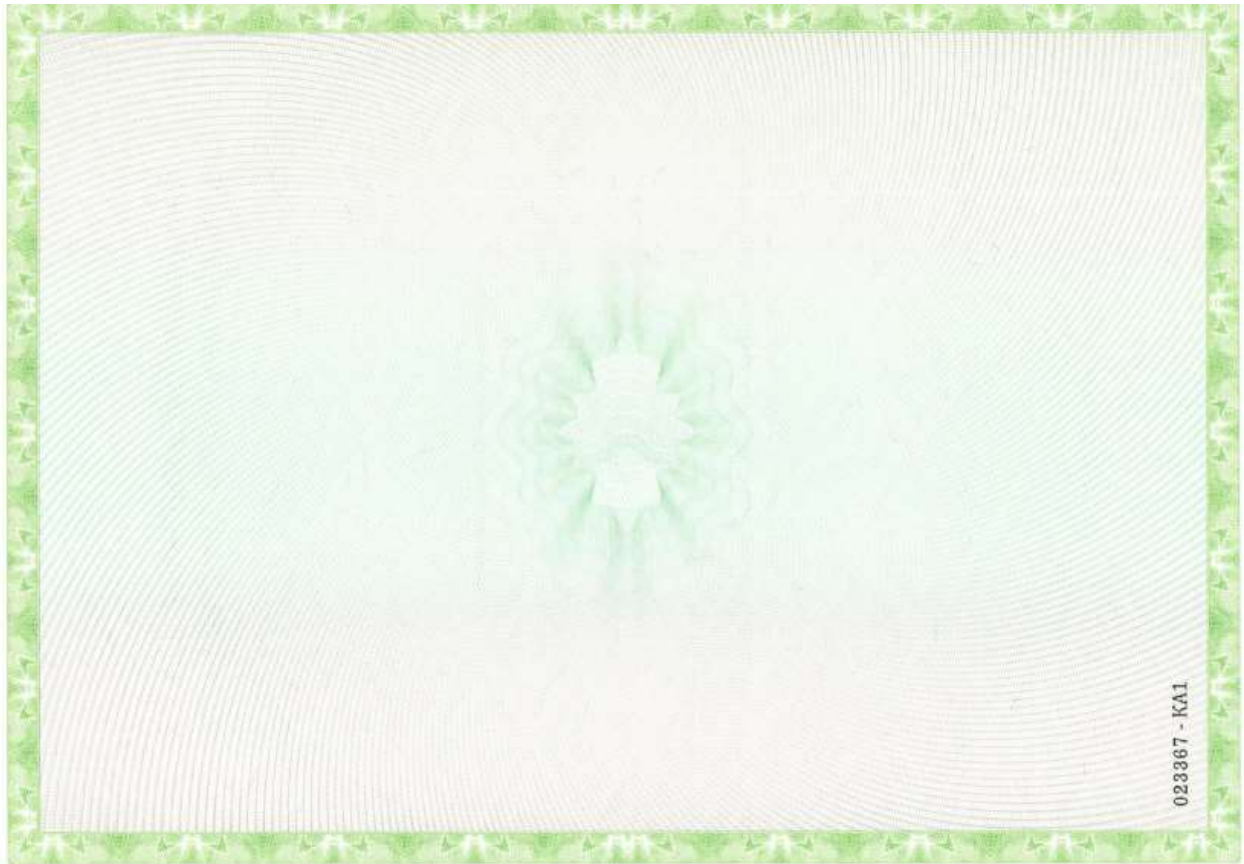
1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





Жоғары білім туралы
ДИПЛОМ
ЖБ № 0202232

Осы диплом Делов берілді,
Андрей Игоревич

от 2008 жылы Алматы экономика және статистика академиясына

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

жоғары білім берудің мәңгілік оқу бағдарламасын толық меңгеріп шықты.

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

білісінгі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі берілді.

Мемлекеттік аттестітәу комиссиясының төрағасы
Ректор ЭСА
Қаптау М.С.
Алматы қаласы
2010 жылы « 07 » маусым
Тіркеу нөмірі 2579

ДИПЛОМ
о высшем образовании
ЖБ № 0202232

Настоящий диплом выдан Делову
Андрею Игоревичу в том, что он

в 2008 году поступил в Алматинскую академию экономики и статистики

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

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

Государственной аттестационной комиссии
Ректор ЭСА
Секретарь М.С.
Город Алматы
« 07 » июня 2010 года
Регистрационный номер 2579

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

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

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

Страхователь:	Ф.И.О. ДЕЛОВ ИГОРЕВИЧ Адрес по месту регистрации: Московская обл., г. Обнинск, с/поселение, ул. Советская д.13 к.11, кв.25, Дача по адресу: 26.16.1909 Дачный: № 468 81389 (выдано ОУДБЛЕНЕМ УФСБ РОССИИ ПО ИСХ.КОДЖ ЖИИ ОМБ В Г. К. (06/01) П E-mail: info@deloviblagozhizn.ru тел. + 701199-02
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2024г. по 24 часа 00 минут 31.12.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательным, возмездным вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая выездную оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или приказом Страховщика, факт возмещения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), вышедших следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000 (пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховые премии:	2 400 (две тысячи четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховых премий:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/251/301/4888 от 22.12.2023 - Правила страхования.
Представитель страхователя:	КА. ВАРМОВА ЭРНА ИГУБ КЫЗЫ Код: 19547007

Заставил: Принял: страховщик: подучис. С. Улюмугулин
Принял: страховщик: гласный: и. Соловьев

Страхователь
М.П. (подпись)



М.П. (подпись)
И.А. Давуровичева, ДБ РР-СЭД, И.922/251/301/4888 от 22.12.2023

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



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6 Narynnyy prospekt, 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.в. 833/87 ОГРН: 1107746432903 от 26 мая 2010 г. ИНН: 7707726660 E-mail: info@findovestka.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.
5. Франшига:	Зависит от ответственности согласно Договору страхования 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 ГЭНА ЯГУБ КЫЗЫ Код 19547007

Законная печать, подпись и печать представителя Страхователя

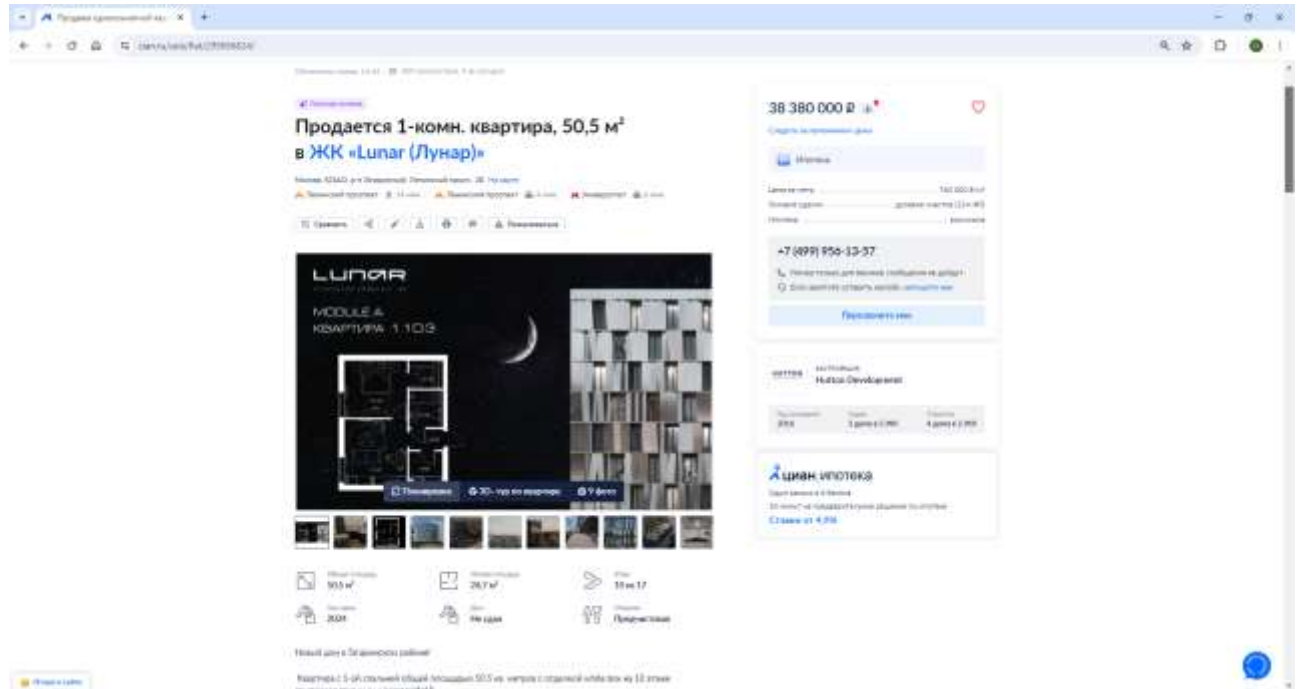
Страхователь:
М.П. *ФиндОценка*
И.П. *Александров*



Страховщик:
М.П. *РЕСО-ГАРАНТИЯ*
И.П. *Александров*
№ 1027706062413 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 м²
в ЖК «Лунар (Лунар)»

Цена: 38 380 000 руб.

Площадь: 50,5 м²

Высота потолка: 2,25 м

Состояние: Новое

Этаж: 11 из 17

Планировка: Лоджия

Новый дом в бизнес-районе

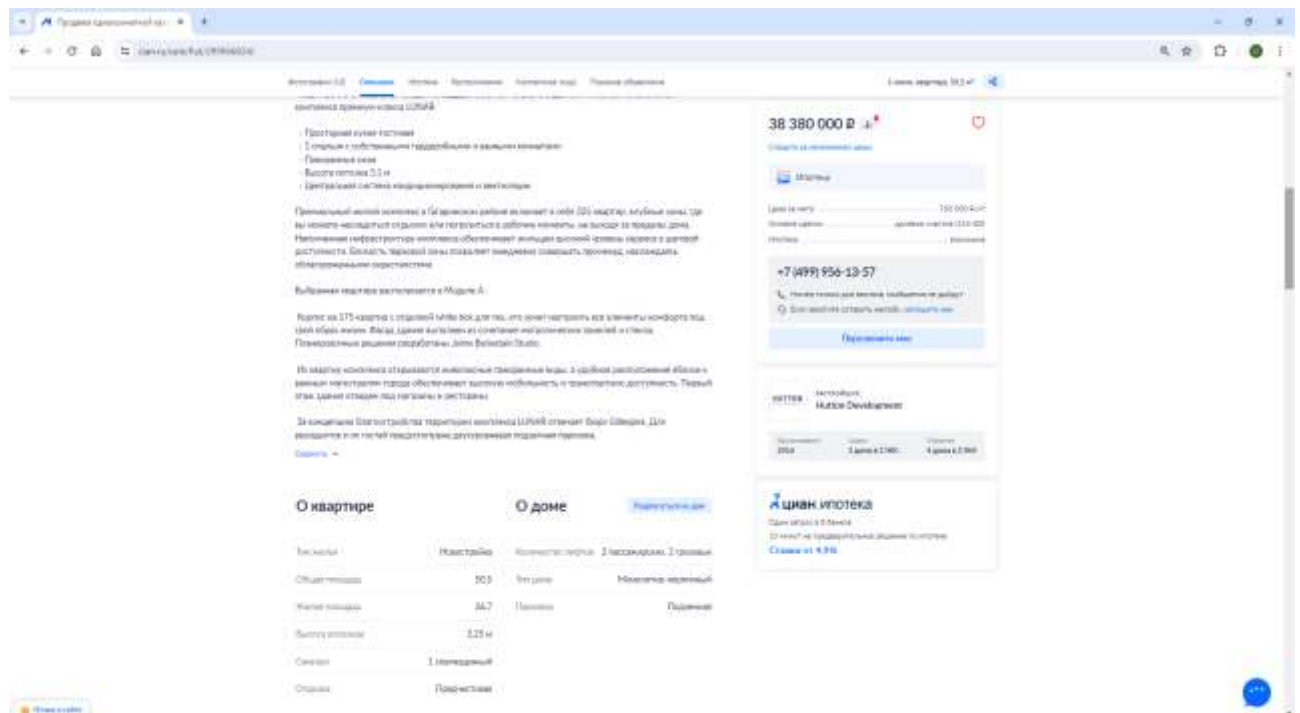
Квартира с 5-областной общей площадью 50,5 кв. метров с отделкой «люкс» из 11 этжей

38 380 000 руб.

ЦЕНА ИПОТЕКА

Срок ипотеки: 5 лет

Сумма ипотеки: 4 000 000 руб.



Продается 1-комн. квартира
в ЖК «Лунар (Лунар)»

Цена: 38 380 000 руб.

Площадь: 50,5 м²

Высота потолка: 2,25 м

Состояние: Новое

Этаж: 11 из 17

Планировка: Лоджия

Новый дом в бизнес-районе

Квартира с 5-областной общей площадью 50,5 кв. метров с отделкой «люкс» из 11 этжей

38 380 000 руб.

ЦЕНА ИПОТЕКА

Срок ипотеки: 5 лет

Сумма ипотеки: 4 000 000 руб.

О квартире

Характеристика	Настройка	Количество	Детали
Площадь	50,5	1 шт.	Общая площадь
Жилая площадь	36,7	1 шт.	Площадь лоджии
Высота потолка	2,25 м		
Состояние	1	Новое	
Этаж	11	из 17	

О доме

Характеристика	Настройка	Количество	Детали
Этаж	11	из 17	
Планировка	Лоджия		

Объект аналог №2

Продается 1-комн. квартира, 50,5 м² в ЖК «Лунар (Лунар)»

Новая ЮСЗД по Пушкинской, Пушкинский район, 38/11 кв. 11

40 602 000 ₽

Цена за м²: 800 000 ₽/м²
 Площадь: 50,5 м²
 Комнат: 1

+7 495 138-72-25

ИПТТБ: ИПТТБ «Натис Девелопмент»

Средняя ставка: 2,9% от 1 млн
 Комиссия: 4,9% от 1 млн

ЦЕНА ИПОТЕКИ
 Сумма кредита: 7 000 000
 Срок: 30 лет
 Ставка: от 4,9%

Новый дом в Пушкинском районе

2 спальни с раздвижными перегородками и встроенной мебелью

- Панорамные окна
- Высота потолка 3,3 м
- Система видеонаблюдения и сигнализации

Просторный светлый холл и гардеробная вносят в интерьер уют и комфорт. Удобные шкафы, два выходящих на лоджию окна или террасы в рабочих зонах, не только изюминка, но и залог для максимального комфорта. Комплекс обеспечивает жильцам высокий уровень сервиса и доступности. Доступность парковочных мест позволяет жильцам комфортно пользоваться услугами подземного паркинга.

Вышеуказанные характеристики относятся к Модулю А.

Площадь на 113 квартир с общей площадью 30,5 тыс. кв. м. Это значит, что вы можете приобрести квартиру или террасу в рабочую зону, не выходя из квартиры дома. Максимальная высота комплекса обеспечивает жильцам высокий уровень сервиса и доступности. Доступность парковочных мест позволяет жильцам комфортно пользоваться услугами подземного паркинга.

В холле комплекса стилизованы интерьерные решения, а в рабочих зонах внимание уделяется комфорту. Максимальная высота комплекса обеспечивает жильцам высокий уровень сервиса и доступности. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

Для удобства жильцов комплекс оборудован комплексом СПА с бассейном, баней, сауной, для развлечения и активного отдыха жильцов предусмотрены спортивные площадки.

Ссылка: ...

О квартире **О доме** [Получить консультацию](#)

Показатель	Новостройка	Полностью готовый	2-этажный, 2-уровневый
Общая площадь	50,5	30,5 кв. м	Максимально возможная
Жилая площадь	25	Полностью	Полностью
Площадь кухни	5		
Высота потолка	3,3 м		
Состояние	1 новостройка		
Вид отделки	Ванная		
Стиральная машина	Полностью		

40 602 000 ₽

Цена за м²: 800 000 ₽/м²
 Площадь: 50,5 м²
 Комнат: 1

+7 495 138-72-25

ИПТТБ: ИПТТБ «Натис Девелопмент»

Средняя ставка: 2,9% от 1 млн
 Комиссия: 4,9% от 1 млн

ЦЕНА ИПОТЕКИ
 Сумма кредита: 7 000 000
 Срок: 30 лет
 Ставка: от 4,9%

Объект аналог №3

Продается 1-комн. квартира, 50,5 м² в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Бульварный, Пречинский проезд, 38, 11 этаж

42 066 500 ₽

47 (999) 956-13-57

Наталья Давыдова

997798

Платежи: 3004, 3000, 4000

ЦЕНА ИПОТЕКИ

Срок ипотеки: 30 лет

Сумма ипотеки: 4 378

Новый дом в Бульварном районе!

Продается 1-комн. квартира, 50,5 м² в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Бульварный, Пречинский проезд, 38, 11 этаж

42 066 500 ₽

47 (999) 956-13-57

Наталья Давыдова

997798

Платежи: 3004, 3000, 4000

ЦЕНА ИПОТЕКИ

Срок ипотеки: 30 лет

Сумма ипотеки: 4 378

Новый дом в Бульварном районе!

Планировка: 11 кв. м

Площадь: 50,5 м²

Этаж: 11 из 17

Площадь кухни: 8 м²

Площадь ванной: 5 м²

Площадь туалета: 3,33 м²

Состояние: 1 комнатный

Подпол: Водяной

Специал: Подарочные

О квартире

О доме

Платежи: 3004, 3000, 4000

ЦЕНА ИПОТЕКИ

Срок ипотеки: 30 лет

Сумма ипотеки: 4 378

Объект аналог №4

Продается 1-комн. квартира, 48,3 м²

Новая ЖК «Лунар» на Ленинском проспекте, 38. 11 этаж

42 359 100 ₽

47 495 138-72-25

ЦЕНА ИПОТЕКИ

Срок ипотеки 15 лет
Ставка от 4.9%

Общая площадь: 48,3 м²
Жилая площадь: 28,7 м²
Этаж: 11 из 17
Тип: Квартира

Уютный дом в Ленинском районе
Ключи в августе 2023 года

Квартира с 5 обставленной комнатой площадью 48,3 кв. метров с отдельной ванной и 14 шкафов купе класса LUXE

- Просторная кухня-гостиная
- 3 спальни с собственными ванных комнатами и встроенными шкафами
- Просторная ванна
- Высота потолков 2,7 м
- Индивидуальная система кондиционирования и вентиляции

Престижный жилой комплекс в Ленинском районе включает в себя 333 квартиры, клубный зал, где вы можете отдохнуть или погулять в районной парковой зоне выходящей на пруды парка. Полноценная инфраструктура комплекса обеспечивает жителей высокой степенью удобства и доступности. Безопасность территории обеспечивается круглосуточно, круглосуточно, круглосуточно круглосуточно.

Выборочные материалы отделки в Модуле А

Вместе со 133 квартирами с отдельной ванной создано, что имеет настраивать все элементы комфорта для себя и своей семьи. Фасад здания выполнен из высококачественных материалов и стекла. Парковочные места расположены рядом с домом. Звоните!

На каждой квартире устанавливаются индивидуальные трансформаторы, а также дистанционное отопление и кондиционирование воздуха обеспечивают высокую мобильность и доступность. Первый этаж здания и парковка находятся в доступности.

За информацией по застройке территории комплекса LUXE обращайтесь к менеджеру Юлии Шварц. Для просмотра и на месте проконсультироваться документацию подберите варианты.

Ссылка: #

О квартире	О доме	Информация о...
Тип жилья	Квартира	Количество этажей: 2-этажный, 17-этажный
Общая площадь	48,3	Этаж дома
Жилая площадь	28,7	Тип дома
Высота потолков	2,7 м	Парковка
Отопление	Центральное	

Продается 1-комн. квартира, 48,3 м²

Новая ЖК «Лунар» на Ленинском проспекте, 38. 11 этаж

42 359 100 ₽

47 495 138-72-25

ЦЕНА ИПОТЕКИ

Срок ипотеки 15 лет
Ставка от 4.9%

Общая площадь: 48,3 м²
Жилая площадь: 28,7 м²
Этаж: 11 из 17
Тип: Квартира

Уютный дом в Ленинском районе
Ключи в августе 2023 года

Квартира с 5 обставленной комнатой площадью 48,3 кв. метров с отдельной ванной и 14 шкафов купе класса LUXE

- Просторная кухня-гостиная
- 3 спальни с собственными ванных комнатами и встроенными шкафами
- Просторная ванна
- Высота потолков 2,7 м
- Индивидуальная система кондиционирования и вентиляции

Престижный жилой комплекс в Ленинском районе включает в себя 333 квартиры, клубный зал, где вы можете отдохнуть или погулять в районной парковой зоне выходящей на пруды парка. Полноценная инфраструктура комплекса обеспечивает жителей высокой степенью удобства и доступности. Безопасность территории обеспечивается круглосуточно, круглосуточно, круглосуточно круглосуточно.

Выборочные материалы отделки в Модуле А

Вместе со 133 квартирами с отдельной ванной создано, что имеет настраивать все элементы комфорта для себя и своей семьи. Фасад здания выполнен из высококачественных материалов и стекла. Парковочные места расположены рядом с домом. Звоните!

На каждой квартире устанавливаются индивидуальные трансформаторы, а также дистанционное отопление и кондиционирование воздуха обеспечивают высокую мобильность и доступность. Первый этаж здания и парковка находятся в доступности.

За информацией по застройке территории комплекса LUXE обращайтесь к менеджеру Юлии Шварц. Для просмотра и на месте проконсультироваться документацию подберите варианты.

Ссылка: #

О квартире	О доме	Информация о...
Тип жилья	Квартира	Количество этажей: 2-этажный, 17-этажный
Общая площадь	48,3	Этаж дома
Жилая площадь	28,7	Тип дома
Высота потолков	2,7 м	Парковка
Отопление	Центральное	

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

Продается 2-комн. квартира, 110,5 м²
в ЖК «Лунар (Лунар)»

Москва, КЗМД, ул. Ленинский Проспект, 38, 11 этаж

Линейный паркинг 11 мест, Линейный паркинг 11 мест, Интернет, 0 мест

77 129 000 Р

7 (499) 956-13-57

НПТТН **Николай Новиков**

Получено: 2004, 2 этаж, 1 900, 4 000 11 900

АЦИАН ИПОТЕКА

Срок ипотеки: 25 лет
Процент по стандартной ставке по ипотеке
Ставка от 4,9%

Площадь: 110,5 м²
Этаж: 11 из 17
Панорамный вид

77 129 000 Р

7 (499) 956-13-57

НПТТН **Николай Новиков**

Получено: 2004, 2 этаж, 1 900, 4 000 11 900

АЦИАН ИПОТЕКА

Срок ипотеки: 25 лет
Процент по стандартной ставке по ипотеке
Ставка от 4,9%

О квартире | **О доме**

Балкон:	Незастеклен	Кухня:	10 кв. м	Спальня:	11 кв. м
Общая площадь:	110,5	Тип дома:	Монолитно-кирпичный	Ванная:	5 кв. м
Жилая площадь:	89	Панорамный вид:	Да	Пол:	Паркет
Площадь кухни:	10	Состояние:	Новый	Отопление:	Центральное
Высота потолка:	2,25 м	Средняя цена:	70 000 руб./кв. м	Этаж:	11 из 17
Одн. или ком.	Одн. ком.	Средняя цена за м ² :	70 000 руб./кв. м	Средняя цена за м ² :	70 000 руб./кв. м
Состояние:	Новый	Средняя цена за м ² :	70 000 руб./кв. м	Средняя цена за м ² :	70 000 руб./кв. м

Объект аналог №2

Продается 2-комн. квартира, 110,3 м²
в ЖК «Лунар (Лунар)»

Москва 119334 в Центральном административном округе, 38 кв. микрорайон

78 864 500 ₽

Минимум

Цена за м² 712 000 руб./м²
Итого за м² 78 864 500 руб. (110,3 м²)
Итого за м² 78 864 500 руб. (110,3 м²)

+7 (499) 956-13-57

Позвоните мне

ИПТБН застройщик
Никита Девелопмент

Планировка: 2003 | Этаж: 2 этаж из 19-го | Площадь: 4 комнаты и 1 ванна

ЦИАН ИПОТЕКА

Получите ипотеку от ЦИАН

Сделайте заявку на ипотеку от ЦИАН

Ссылка на ипотеку от ЦИАН

Новый дом в бизнесном районе

Квартира с 2-мя спальнями общей площадью 110,3 кв. метров с отдельной ванной на 14 этаже комплекса «Лунар» в ЖК «Лунар».

Продается 2-комн. квартира, 110,3 м²
в ЖК «Лунар (Лунар)»

Москва 119334 в Центральном административном округе, 38 кв. микрорайон

78 864 500 ₽

Минимум

Цена за м² 712 000 руб./м²
Итого за м² 78 864 500 руб. (110,3 м²)
Итого за м² 78 864 500 руб. (110,3 м²)

+7 (499) 956-13-57

Позвоните мне

ИПТБН застройщик
Никита Девелопмент

Планировка: 2003 | Этаж: 2 этаж из 19-го | Площадь: 4 комнаты и 1 ванна

ЦИАН ИПОТЕКА

Получите ипотеку от ЦИАН

Сделайте заявку на ипотеку от ЦИАН

Ссылка на ипотеку от ЦИАН

Новый дом в бизнесном районе

Квартира с 2-мя спальнями общей площадью 110,3 кв. метров с отдельной ванной на 14 этаже комплекса «Лунар» в ЖК «Лунар».

Просторный уютный дизайн
2 спальни с ортопедическими подушками и релакс-кроватью
Панорамные окна
Высота потолка 3,2 м
Индивидуальная система кондиционирования и вентиляции

Реставрационный комплекс с квартирами на Ленинском проспекте гарантирует высший уровень комфорта и безопасности проживания. Просторный до минимума дизайн интерьера и архитектура радует глаз, а развитая инфраструктура комплекса гарантирует все необходимые потребности современного жилого пространства. Клубная инфраструктура позволит проводить и активный отдых, как в спортзале, так и в фитнес-центре. Для жителей предусмотрена зона с садами, зонами прогулок и детской площадкой.

Выборная квартира располагается в Модуле А.

Корпус на 213 квартир с отдельной ванной для тех, кто хочет получить все удобства комфорта под одной общей крышей. Жилые этажи выделены из общего многоэтажного здания и имеют автономные системы разработки от дома Велестар Девелопмент.

Из-за отсутствия возможности отапливать жилые помещения в здании, расположенном вблизи от станции метро, застройщик обеспечивает выделенные помещения и транспортные доступы. Первый этаж здания отапливается газом, а остальные – электричеством.

Заказчиками благоустройства территории комплекса ЦИАН является ООО «Лунар». Для удобства и в целях безопасности предусмотрены отдельные пешеходные маршруты.

Ссылка на ипотеку от ЦИАН

О квартире | О доме | Планировка

Классификация	Нежилая	Количество комнат	2 спальни, 1 ванна, 2 туалета
Общая площадь	110,3	Вид дома	Многоэтажный панельный
Жилая площадь	85	Панель	Панельная
Высота потолка	3,2 м		
Отапливается	Панельная		

Объект аналог №3

Продается 2-комн. квартира, 106,2 м² в ЖК «Lunar (Лунар)»

Новая ЖК «L» в Ленинском районе Москвы. 2-комн. квартира

Площадь: 106,2 м² | Комнат: 2 | Этаж: 11 из 17 | Планировка: 1:1:1

Цена: 82 305 000 ₽

Контакты: +7 (499) 956-10-57

История цен: 82 305 000 ₽

ЦИАН ИПОТЕКА

82 305 000 ₽

Планировка: 1:1:1

Площадь: 106,2 м² | Комнат: 2 | Этаж: 11 из 17

История цен: 82 305 000 ₽

ЦИАН ИПОТЕКА

О квартире

Показатель	Настройка	Комплекс: Лунар	2 комнаты, 2 туалета
Общая площадь	106,2	Эт. дом	Несильно-каменный
Жилая площадь	65,5	Лифты	Подземный
Площадь кухни	6,7		
Высота потолков	2,23 м		
Вид из окна	На улицу		
Состояние	Подготовлено		

О доме

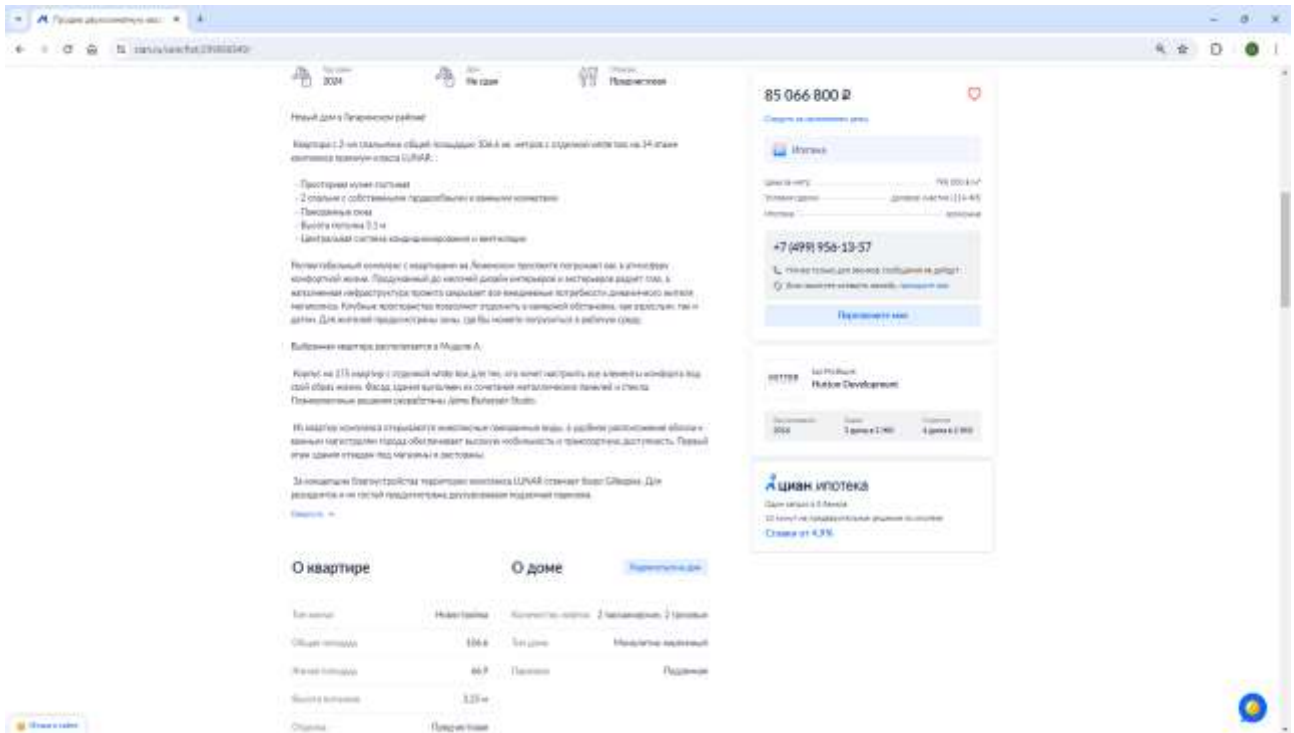
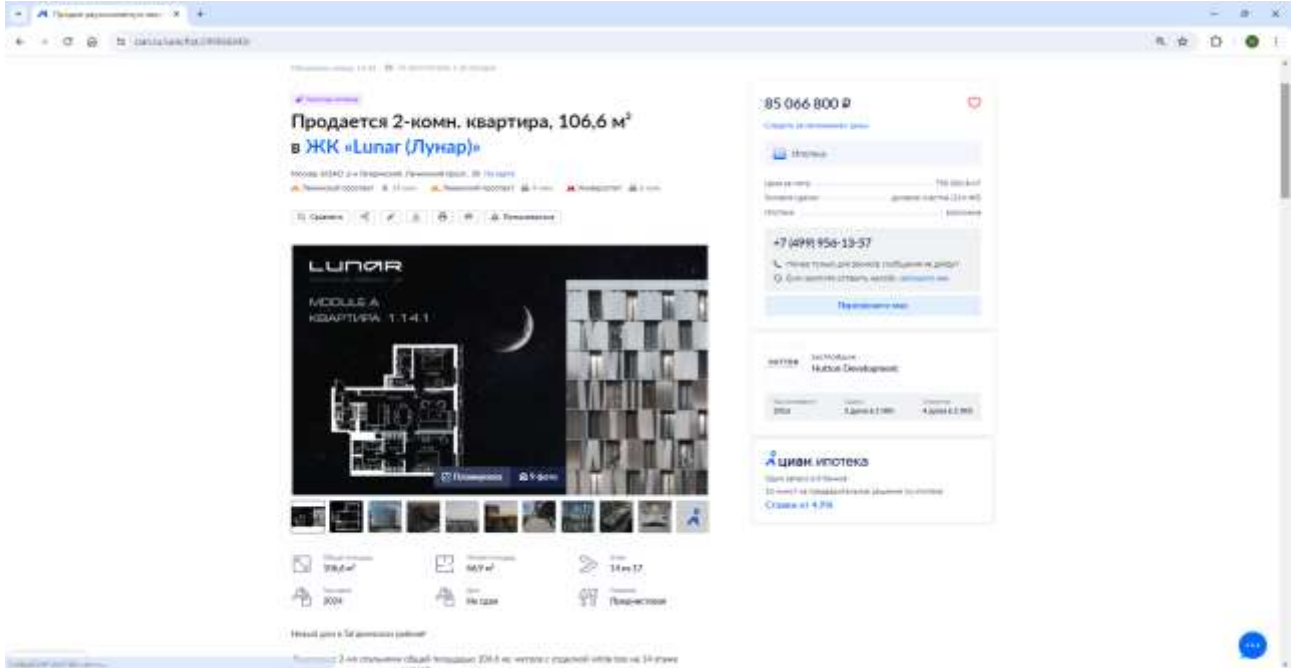
Планировка: 1:1:1

Площадь: 106,2 м² | Комнат: 2 | Этаж: 11 из 17

История цен: 82 305 000 ₽

ЦИАН ИПОТЕКА

Объект аналог №4



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

Продается 3-комн. квартира, 142 м²

Москва 12540 (4-й Ленинский) Ленинский пр-кт, 38 142 кв.м

99 116 000 ₽

Цена за м²: 699 000/м²
 Общая цена: 99 116 000 (142 м² × 699 000)

+7 495 137-69-10

ЦИАН ИПОТЕКА
 Сделка от 7 лет
 10 минут на рассмотрение заявки по ипотеке
 Ставка от 4,9%

Новый дом в Ленинском районе
 Введен в эксплуатацию 2024 года

Квартира с 3-мя спальнями общей площадью 142 кв. метра с отдельной входом на 14 этаже комплекса премиум-класса LUNAIRE.

- Просторная кухня-гостиная
- 3 спальни с собственными гардеробными и встроенными шкафами
- Гардеробная зона
- Высота потолка 3,1 м

Просторная кухня-гостиная

- 3 спальни с собственными гардеробными и встроенными шкафами
- Гардеробная зона
- Высота потолка 3,1 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

LUNAIRE современный комплекс премиум-класса в Ленинском районе, расположенный в Бюро Триумфальном Парке. Архитектура комплекса как искусство и максимальная ставка на комфорт функциональной модаль обеспечивает все условия для лучшей повседневной жизни, работы и отдыха. LUNAIRE это не просто квартира, это стиль, пространство, магазин и ресторан.

Выборная квартира располагается в Модуле А.

Квартира на 14-м этаже с отдельной входом для тех, кто хочет наслаждаться видами и комфортом под звездным небом. Видом вдаль вы сможете из сочетания металлических панелей и стекла. Просторные решения обеспечат вам комфорт и уют.

На этаже комплекс предлагает множество творческих бранш, удобное расположение Абсолют и другие неустанные пространства обеспечивают высокую комфортность и функциональность. Творческий дух здесь ощущать под пальмами в гостиной.

Для комфорта вы можете выбрать вариант комплекса LUNAIRE от Бюро Триумфальном Парке. Для просмотра и консультации обращайтесь к менеджеру по телефону.

О квартире **О доме** [Вызвать агента](#)

Параметр	Настройка	Количество этажей	2 паркинга, 2 гаража
Общая площадь	142	142 кв.м	Минимум 100 кв.м
Жилая площадь	823	Панельно-блочная	Панельно-блочная
Высота потолка	3,15 м		
Страна	Россия		

Объект аналог №2

Продается 3-комн. квартира, 142,4 м² в ЖК «Lunar (Лунар)»

Новый ЖК в престижном Ленинском районе. Всего в комплексе 233 квартиры.

97 401 600 ₽

Цена за м²: 684 000 ₽/м²
 Условно-средняя: средняя по району 111 400
 История: посмотреть

+7 (495) 137-69-10

Платежи: 2024, 2024, 2024
 Сумма: 2 млрд 1 100, 4 млрд 2 100

ЦИАН ИПОТЕКА
 Сделка за 7 дней
 11 минут на подготовку пакета документов
 Скорость 4,9%

Новый дом в престижном районе. Всего в комплексе 233 квартиры.

Продается 3-комнатная квартира площадью 142,4 кв. метра с общей площадью на 23 этаже многоэтажного жилого дома 111400.

97 401 600 ₽

Цена за м²: 684 000 ₽/м²
 Условно-средняя: средняя по району 111 400
 История: посмотреть

+7 (495) 137-69-10

Платежи: 2024, 2024, 2024
 Сумма: 2 млрд 1 100, 4 млрд 2 100

ЦИАН ИПОТЕКА
 Сделка за 7 дней
 11 минут на подготовку пакета документов
 Скорость 4,9%

О квартире **О доме** [Параметры дома](#)

Показатель	Новостройка	Среднее по району	2-этажные, 2-этажные
Общая площадь	142,4	140,0 кв. м	Минимальная: 142,0 кв. м
Жилая площадь	81,7	78,0 кв. м	Полная
Площадь кухни	6,2	6,0 кв. м	Полная
Высота потолка	2,25 м	2,20 м	2,20 м
Высота пола	На уровне 0	На уровне 0	На уровне 0
Состояние	Подготовлено	Подготовлено	Подготовлено

Просторная кухня-гостиная
 3 спальни с собственными санузлами и гардеробными комнатами
 Панорамные окна
 Высота потолка 2,25 м
 Центральное кондиционирование и вентиляция

ЦИАН сформировал проект квартиры в ЖК «Лунар» в Ленинском районе, расположенный в доме ЦИАН/Сбербанк и Партнер. Проектная команда из опытных архитекторов и дизайнеров, с помощью функциональной модели обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. ЦИАН это надежная гарантия качества строительства, надежности и безопасности.

Выбранная квартира располагается в Модуле А.

Возле 275 квартир с общей площадью более 1 кв. км, есть возможность приобрести квартиру под свой образ жизни. Когда, чтобы купить квартиру из отличной жилой застройки и отличных планировок. Решением разработчики дома Велюрин Studio.

В квартире полностью оборудованы все необходимые коммуникации, а также реализованы все необходимые моменты, которые обеспечивают высокую надежность и транспортную доступность. Первый этаж оформлен под магазин и ресторан.

За контактами по телефону, пожалуйста, позвоните по номеру ЦИАН/Сбербанк. Для консультации или подачи заявки, пожалуйста, свяжитесь с менеджером.

Объект аналог №3



Объект аналог №4



Объект аналог №5



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ РФ-77-4-53-3-98-2023-3665

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Общества с ограниченной ответственностью "Медажком", от 02.06.2023

Местонахождение земельного участка

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

Описание границ земельного участка (образующего земельного участка):

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

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
21	4169.52	4543.4
22	4173.37	4546.22
23	4180.72	4539.39
24	4184.48	4535.57
25	4190.9	4542.46
26	4204.68	4556.02
1	4240.62	4593.21
1	4186.16	4548.72
2	4179.76	4555.24
3	4188.24	4563.56
4	4188.59	4563.21
5	4188.09	4562.72
6	4194.15	4556.56
1	4186.16	4548.72

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

Площадь земельного участка
18481,5 кв.м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	4240.62	4593.21
2	4243.67	4596.45
3	4244.46	4597.28
4	4244.76	4597.6
5	4233.88	4608
6	4239.67	4614.19
7	4197.38	4634.04
8	4201.45	4658.36
9	4184.03	4674.8
10	4188.43	4679.46
11	4167.74	4703.19
12	4056.85	4592.8
13	4076.89	4571.05
14	4081.01	4567.45
15	4122.68	4525.13
16	4148.93	4498.76
17	4153.33	4509.69
18	4153.87	4525.01
19	4154.56	4530.38
20	4155.88	4531.68

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

Градостроительный план застройки
Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы



Заместитель
председателя

Маслова
Ирина Александровна

Дата выдачи 21.06.2023

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

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне, для которой установлен градостроительный

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

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

3.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов 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 владельцами объектов недвижимости, и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны (2.7)

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

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

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

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))

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

- Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (4.2)
- Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц (4.7)

установлено разрешенные виды использования земельного участка:

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

основные 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 ² или га					
не установлены	не установлены	не установлены	не установлены	Предельная высота (м.) - Для подзоны ориентировочной площадью 0,9938 га - 75. Для подзоны ориентировочной площадью 0,8543 га - 75.	Максимальный процент застройки (%) - Для подзоны ориентировочной площадью 0,9938 га - не установлен. Для подзоны ориентировочной площадью 0,8543 га - не установлен.	не установлены	Максимальная плотность (тыс. кв. м/га) - Для подзоны ориентировочной площадью 0,9938 га - 35,75. Для подзоны ориентировочной площадью 0,8543 га - 35,75. Для подзоны ориентировочной площадью 0,9938 га суммарная полезная площадь объектов (апартаменты, офисы, торговля) - 35 330,2 кв.м, в том числе: - апартаменты - по существующему положению; - офисы, торговля - 13 454,2 кв.м. Для подзоны ориентировочной площадью 0,8543 га суммарная полезная площадь объектов - 30 541,2 кв.м, в том числе: - жилая - 24 856 кв.м; - нежилая - 5 685,2 кв.м

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

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный	Решения суда, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и(или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
регламент не устанавливается			строений, сооружений	земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка		строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
1	2	3	4	5	6	7	8

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

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

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

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

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

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

3.1. Объекты капитального строительства

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

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

77:06:0001002:11167; Площадь: 27370,6 кв.м; Количество этажей: 21; Количество подземных

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

железобетон;

Данные подготовлены по материалам: выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.06.2023 г. № 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	
Наименование земельного участка	Расчетный показатель	Наименование земельного участка	Расчетный показатель	Наименование земельного участка	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности					
Наименование земельного участка	Расчетный показатель	Наименование земельного участка	Расчетный показатель	Наименование земельного участка	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

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

Информация отсутствует

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

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

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

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

Не установлен(ы)

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

Предварительные технические условия АО «Мостгаз» (www.mos-gaz.ru) 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) 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 водопровод $\phi=300$ мм. Предварительные технические условия АО «Мосводоканал» (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:

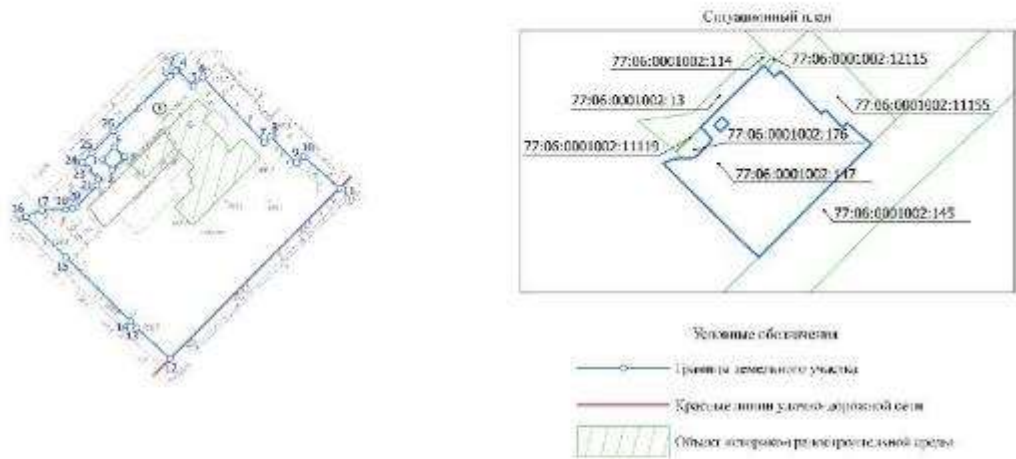
Информация отсутствует

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)

¹Информация предоставлена по состоянию: 1.1. Поставщиком Проектировщика Москвы от 28 июля 2017 г. № 196-П/1 "О подготовке и выдаче градостроительных планов земельных участков в городе Москве".

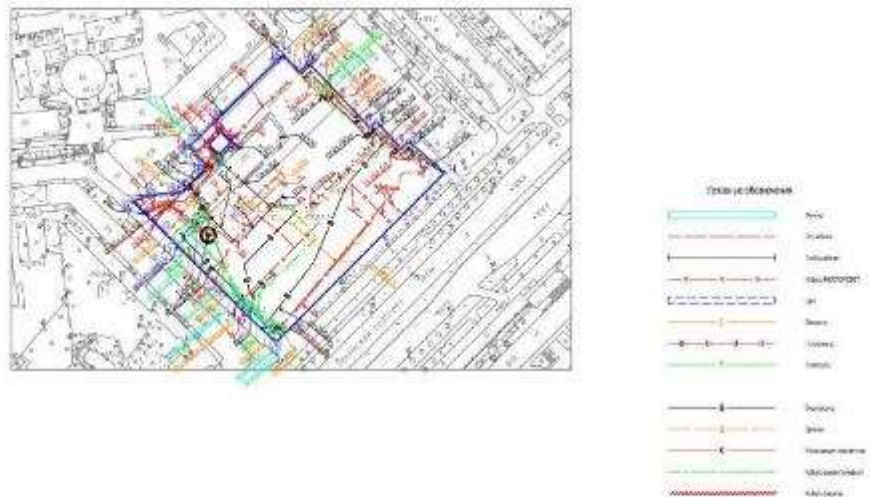
1. ЧЕРТЕЖИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



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

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОРОДСКОГО УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА МОСКВЫ Департамент градостроительного планирования территории, строительства и архитектуры Сельскохозяйственный кадастровый инженер ФИО: Халин М.С. С/ИД: 503/2023 от 08.06.2023	Чертежи градостроительного плана земельного участка разработаны в масштабе 1:2000 08.06.2023 в ГБУ «Мосгоргеоцентр»
	ППЗ № 77-4/03-09-2023-3067

1. ЧЕРТЕЖИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



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

Должность	Фамилия	Чертежи с отображением размещенных в границах земельного участка коммунальных сетей разработаны по состоянию на 16.06.2023 г. в ГБУ «Мосгоргеоцентр»
Подпись	Халин М.С.	
		ППЗ № 77-4/03-09-2023-3065

Ступляя – 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 проиндексированная стоимость фактической площади Помещения, которая будет установлена по результатам обмеров Помещения лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации или кадастрового учета, на цену 1 кв.м. площади Помещения, НДС не облагается.
 Цена 1 кв.м. Помещения составляет 569 958,74 (Пятьсот шестьдесят девять тысяч двести пятьдесят восемь рублей 74 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 семь рублей 63 копейка). НДС не облагается.» Далее по тексту.

1.5. вложить в 4) в. 3.3 Договора в следующей редакции:
 «4) Деловые суммы: 28 212 957,63 (Двадцать восемь миллионов двести двадцать тысяч девятьсот пятьдесят семь рублей 63 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 следующие сроки:
 сумма в размере 732 565,77 (Семьсот двадцать две тысячи пятьсот шестьдесят пять рублей 77 копеек) вносит Участником до «28» октября 2023 г. включительно (но не ранее даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения к Договору) (сложить в связи с изменением назначения Помещения)
 Участник вправе добровольно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора
 Согласно ч. 2 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ Участник в любом случае обязан уплатить Цену Договора до ввода Здания в эксплуатацию.».

1.6. вложить в 3.4 Договора в следующей редакции:
 «3.4. Цена Договора, указанная в п. 3.2. Договора, изменяется в случае, если фактическая площадь Помещения, установленная (определенная) после окончания строительства Здания лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Помещения, указанной в п. 1.2 Договора, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м.
 В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:
 P_д = P_п x S, где
 P_д - Цена Договора,
 P_п - цена единицы фактической площади Помещения, которая составляет 569 958,74 (Пятьсот шестьдесят девять тысяч двести пятьдесят восемь рублей 74 копейка), и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;
 S – фактическая площадь Помещения.
 В случае отклонения фактической площади Помещения от Проектной площади Помещения (или в большую, или в меньшую сторону) не более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. включительно, Стороны обязались на возмездия Цены Договора не просят.».

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

г. Москва
 а. 15. № 15/2023 от 20.02.23 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ», ИНН 7725127542, ОГРН 1037739026709, в лице Михаила Юрьевича 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 Сидельниковым, арестованной ипотечным обременением нотариуса города Москвы Юлией Владимировной Нриной Александровной, зарегистрированной в реестре за № 77/720-07/77-2022-4-399, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,
 именуемое вкратце «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору участия в долевом строительстве № ЛЗБ-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 паркинговой. Офиса. 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 Петовской арки ориентир: г. Москва, проезд Давыдовский, 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. Настоящие 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	А529
Количество комнат	2
Количество помещений вспомогательного использования	4
Общая проектная площадь Помещения (сумма площадей всех частей Помещения)	49,5 кв.м.
Площадь частей Помещения	Прихожая – 9,9 кв.м 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-монтажными). Окончательно характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

Вид	многоквартирный дом*
Назначение	жилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – 8 максимальное количество этажей в объекте - 19
Общая площадь (проектная), кв. м	62,400,13 кв.м.
Материал наружных стен и 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.)**
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	5 баллов***

* «Абсолютно жилой объект» согласно с Общими положениями законодательства в жилищной сфере, Статья 2.4.
 ** Диффузная пароизоляция и соответствующий материал для защиты от влаги подбираются на основании выбора материала из перечисленного списка при выборе Ассортимента Утеплительных материалов – с монолитным железобетонным каркасом и стеной из мелкоштучных каменных материалов (конфран, керамические блоки, блоки и др.) с применением диффузионной мембраны в обязательном порядке. Конфран – это минеральная вата, изготовленная из расплава базальтовых пород с применением специального метода пр.
 *** Диффузная пароизоляция и соответствующий материал для защиты от влаги подбираются на основании выбора материала.

Застраивщик:
 Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»
 Представитель по доверенности: А.В. Межибоцкий
Подпись Строя:
 Участник: ООО «Гиньякофф Клипгальс ДУ» ЛИНФ
 Представитель по доверенности: М.А. Михайлов С.А.

1.В. Стороны пришли в соглашение исполнять Приложение № 2 к Договору «План Помещения и Статьи строительной готовности» в редакции Приложения № 2 и последующему Соглашению.

2. Участник подписанием настоящего Соглашения подтверждает, что согласен с исполнением проектной документации объекта строительства, указанной в Соглашении, и она не является для него существенными изменениями проектной документации или нарушением качества объекта долевого строительства и не является основанием для расторжения Договора или представления требований об уменьшении Цены Договора или об урегулировании претензий/ возмещения расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства.

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

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

5. Реквизиты и подписи сторон

Застраивщик: **Участник:**
 Общество с ограниченной ответственностью ООО «Гиньякофф Клипгальс ДУ» ЛИНФ
 «МЕДЖИКОМ» ИНН 50/01119746380138,
 ОГРН 1037739026709 ИНН 7743304530,
 ИНН 7725127342, КПП 773601001 КПП 774301001
 Адрес: 119119, город Москва, Ленинский проспект, дом 42, этаж 2, часть помещения 13. Место нахождения/фактический адрес для получения корреспонденции: 125212, г. Почтовый адрес: 119119, город Москва, Ленинский проспект, дом 42, этаж 2, часть помещения 13.
 Банковские реквизиты: р/с 4070281020170000000001817 в АО «Райффайенбанк»
 Открытие: БИК 044525700
 БИК 044525985 № 30101010200000000700
 Корреспондентский счет № 30101030000000985 в ГУ Банка России по ЦФО
 Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13
 Электронный адрес: gsklybny@ginnyoff.ru, gsklybny@ginnyoff.ru

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

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

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

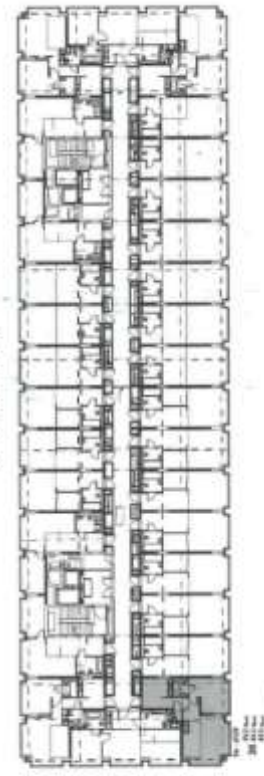
МЕДЖИКОМ
ООО с ограниченной ответственностью
ИНН 50/0000000000
ОГРН 5007003000000

Гильерфф Слейб П
ООО с ограниченной ответственностью
ИНН 50/0000000000
ОГРН 5007003000000

«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 установки решеток;
- прокладка системы кондиционирования с установкой внутреннего блока без установки решеток;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов.

В Помещении не выполняются отделка и 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, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов перегородочных шпифов и перегородок, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

Дополнительное соглашение №1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДЗ8-А/11-15-ВЛ/114/ВЛ.115/ВЛ.124/ВЛ.125/ВЛ.134/ВЛ.135/ВЛ.144/ВЛ.145/ВЛ.154/ВЛ.143
от «26» сентября 2023 г.

г. Москва *«15» сентября 2023 г.*

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

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

взаимные между «Сторонами», и по отдельности «Сторона», заключили следующее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору участия в долевом строительстве № ДЗ8-А/11-15-ВЛ/114/ВЛ.115/ВЛ.124/ВЛ.125/ВЛ.134/ВЛ.135/ВЛ.144/ВЛ.145/ВЛ.154/ВЛ.143 от «26» сентября 2023 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

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

4.1. вложить в 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) объект недвижимости – «Многофункциональный жилой комплекс с офисными, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2» (далее – Здание) на земельном участке с 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, указанных 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.»

4.2. вложить в 1.2. Договора в следующей редакции:

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

Условный номер по Договору	Класс	Назначение (сфера)	Этаж, на котором расположено Помещение	Используемое Помещение	Общая площадь помещений (без учета помещений иных частей Помещения)	Количество комнат	Безопасность помещений использования	Площадь полов Помещения
ВЛ.114	В	Жилые помещения (квартиры)	11	Жилые помещения (квартиры)	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 Самуары – 2,4 кв.м Гридеробная – 6,0 кв.м Гридеробная – 4,0 кв.м Гридеробная – 3,1 кв.м

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



МФУ ДУ «Инициатива Клиент» ДУ, ЗНИФ
15000, г. Москва, пр-кт Ленинский, вл. 11, стр. 1
Создан департаментом Общественных Услуг
Ф.И.О. *Королевский Михаил Александрович*
Дата *15.09.2023*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Результаты и подписи сторон

Застройщик:
 Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»
 ОГРН 1037739026709
 ИНН 7725127342, КПП 773601001
 Адрес: 119119, город Москва, Ленинский проспект, дом 42, этаж 2, часть помещения 13, Подомный 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: s.mishin@tylkooff.ru
www.tylkooff.ru

Представитель по доверенности
 [Подпись] /Михайловский А.В./
 [Печать]

Представитель по доверенности
 [Подпись] /Михальков С.А./
 [Печать]

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) вносится Участником в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора;
 - денежные средства в размере 1 436 410,00 (Один миллион четыреста тридцать шесть тысяч четыреста десять рублей 00 копеек) вносится Участником до «20» декабря 2023 г. включительно (но не ранее даты государственной регистрации настоящего Соглашения с Договором) (доплата в связи с изменением проектной площади Помещения);
 Участник вправе договорно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора. Согласно п. 2 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ Участник в любом случае обязан уплатить Цену Договора до ввода Здания в эксплуатацию».

Далее по тексту:

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

1.6. Сторонами приняты в соответствии изложить, Приложение № 2 к Договору «План Помещения и Страница строительной готовности» в редакции Приложения № 2 к настоящему Соглашению.

2. Участник подписанием настоящего Соглашения подтверждает, что согласен с изменениями проектной документации объекта строительства, указанными в Соглашении, и они не являются для него существенными изменениями проектной документации или нарушением качества объекта долевого строительства и не являются основанием для расторжения Договора или предъявления требований об уменьшении Цены Договора или об устранении недостатков/ возмещении расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства.

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

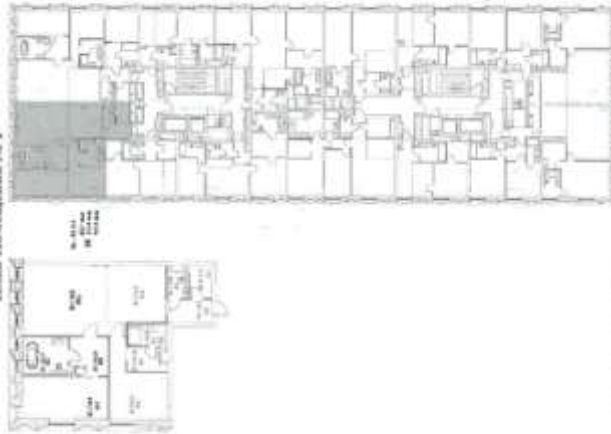
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

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 Помещения

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 перегородочных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузла в зоне будущего размещения встраиваемой для унитаза и/или коллекторного шкафа);
 - штукатурные работы по поверхности стен (кроме санузла);
 - инвентарные перегородки стен (кроме санузла);
 - перегородочные перегородки стен (кроме санузла);
 - устройство стяжки пола (кроме санузла);
 - 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 проектными (ориентировочными). Основные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

Вид	многоквартирный ж/м*
Назначение	ж/м
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – 8 максимальное количество этажей в объекте- 19
Общая площадь (проектная), кв. м	62 400,13 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитными железобетонными каркасом из стальных и железобетонных элементов (кирпич, керамические блоки, блоки из др.)**	
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	5 баллов**

* Многоквартирный жилой комплекс с офисом, торговыми помещениями и подземной парковкой. Страница 2.
** Информация указана в соответствии с проектной декларацией (объекты подлежат обязательной сертификации в области энергетической эффективности объектов долевого строительства при заключении Договора). Указанные значения – с монолитными железобетонными каркасом и стенами из железобетонных элементов (кирпич, керамические блоки, блоки из др.) с использованием самонесущих конструкций и обшивкой фасадов конструктивные (бетон, полиминеральные плиты и др.)
*** Информацию о классе и соответствии с проектной декларацией и паспортными данными застройщика.

Подписи Сторон:

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

Участник:
ООО «Тилькофф Капитал» Д.У. ДИИФ
Исполнитель «Тилькофф Стейс П»
Представитель по доверенности
Маталов С.А./

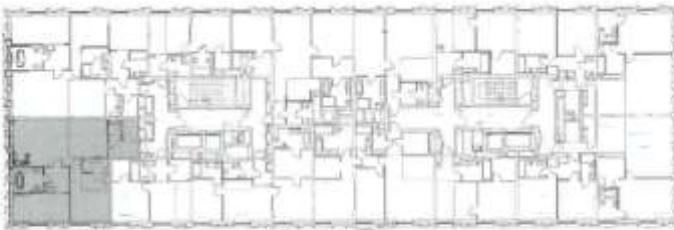
- шпательные поверхности стен (кроме саузоло);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме саузоло);
- прокладка труб горючего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов в системе вентиляции;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

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

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

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

План Помещения № 3



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

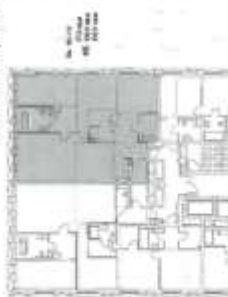
Стены в помещении готовятся:

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

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

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

План Помещения № 2



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

Стены в помещении готовятся:

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

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

Стены строительной готовности Помещения № 4

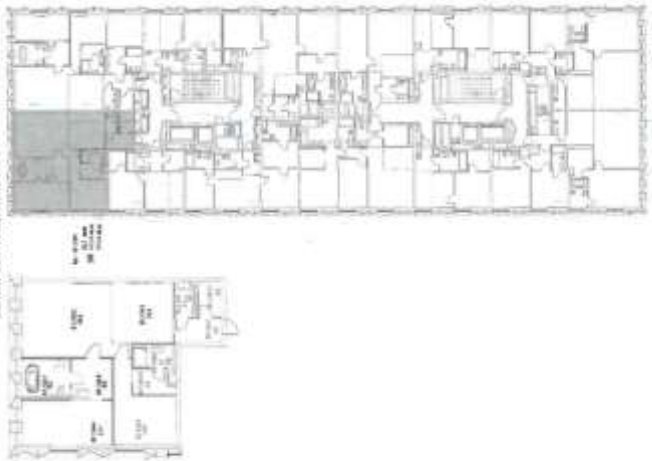
В Помещение осуществляется:

- возведение интравитальных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов в зоне будущего размещения настольных для унитаза и/или комодного шкафа);
- интравитальные перегородки стен (кроме саузлов);
- грунтование стен, базовая штукатурка;
- устройство стяжки пола (кроме саузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка стальной кабельной разводки;
- прокладка труб отопления 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, ummivalynikov, risonini, kuxonnykh moek, posudomoesnykh i stiralnykh mashin, dukhnykh shifrov i varnykh poverkhnostey, kuxonnoy bytovoy tekhniki, zaplacheniya dvernykh proemov, elementov vstroennyykh shifrov i antresselov, 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 № 5



11

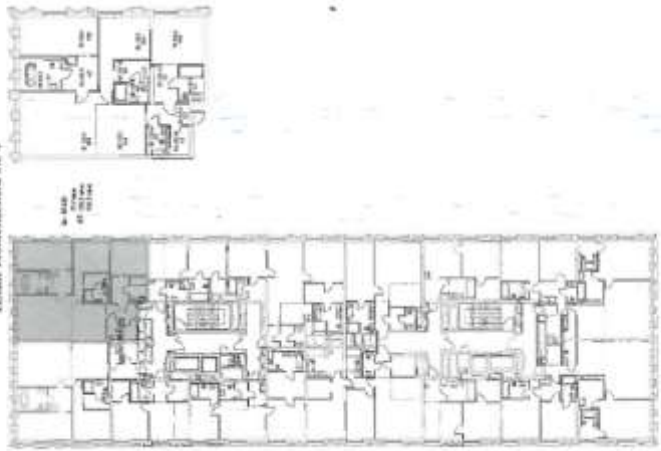
- возведение интравитальных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов в зоне будущего размещения настольных для унитаза и/или комодного шкафа);

- интравитальные перегородки стен (кроме саузлов);
- грунтование стен, базовая штукатурка;
- устройство стяжки пола (кроме саузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка стальной кабельной разводки;
- 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, ummivalynikov, risonini, kuxonnykh moek, posudomoesnykh i stiralnykh mashin, dukhnykh shifrov i varnykh poverkhnostey, kuxonnoy bytovoy tekhniki, zaplacheniya dvernykh proemov, elementov vstroennyykh shifrov i antresselov, 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



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

10

План Помещения определен на основании проектной документации.

Степень строительной готовности Помещения № 6

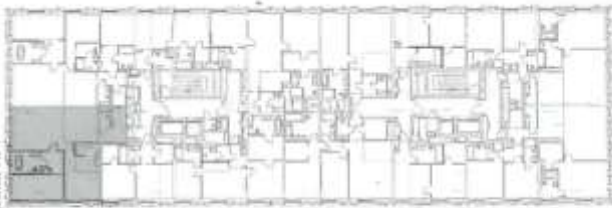
В Помещении осуществляется:

- 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);
- штукатурные 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 мм.

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);
- штукатурные поверхности стен (кроме санузлов);
- штукатурные стены, 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 трубопровода для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2,400 мм.

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

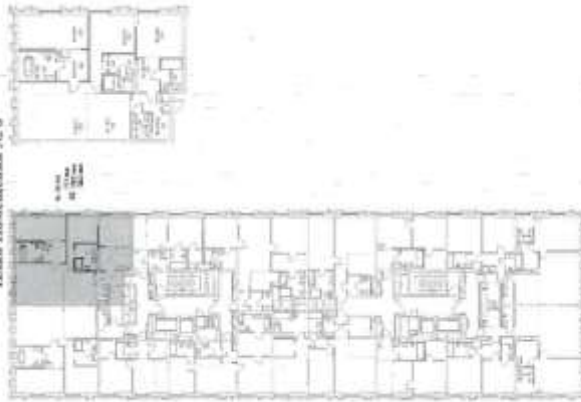
В Помещении осуществляется:

- возведение интрузионных перегородок из гипсоволокна по металлическому каркасу (кроме санузлов в южной части помещения) и установка и/или коллекторного шкафа;
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- армирование поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, потолка, пола;
- 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 отопления с установленной оконечной арматурой;
- установка входной металлической двери высотой потолка 2400 мм.

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

В случае наличия на Плане Помещения обозначений ламп, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, ручной бытовой техники, запорных дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут 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

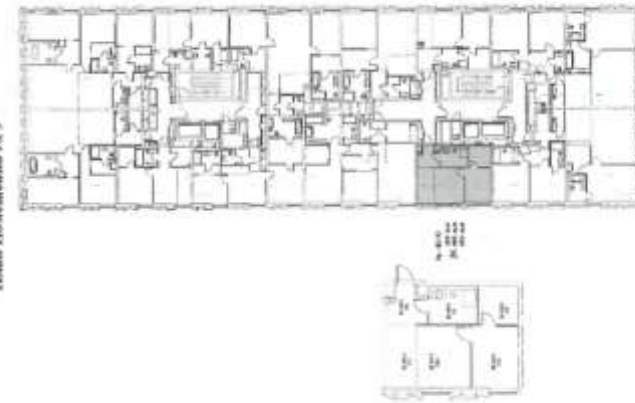
В Помещении осуществляется:

- возведение интрузионных перегородок из гипсоволокна по металлическому каркасу (кроме санузлов в южной части помещения) и установка и/или коллекторного шкафа;
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- армирование поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, потолка, пола;
- 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 отопления с установленной оконечной арматурой;
- установка входной металлической двери высотой потолка 2400 мм.

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

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

План Помещения № 9



15

План Помещения определен на основании проектной документации.

Степень строительной готовности Помещения № 10

- В Помещении осуществляется:
- возведение индустриальных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов) в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа;
 - оштукатуривание поверхностей стен (кроме саузлов);
 - шпательные поверхности стен (кроме саузлов);
 - грунтование стен, базовая шпаклевка;
 - устройство стяжки пола (кроме саузлов);
 - прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
 - прокладка труб канализации;
 - прокладка стальной лабной разводки;
 - вывод точек подключения воздухоподогревателей к системе вентиляции;
 - вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
 - прокладка труб отопления с установкой отопительных приборов;
 - установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.
- В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолка, полов комнат, помещений вспомогательного использования.
- В случае наличия на Плате Помещения обозначений вала, унитаза, умывальника, раковины, душевой кабины, закладочных дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут означать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

Подпись Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»

Представитель по доверенности



Участник:

ООО «Тинькофф Кредитное Д.У. ЗИНОФ»
подполковник «Тинькофф Служба ЦБ»

Представитель по доверенности

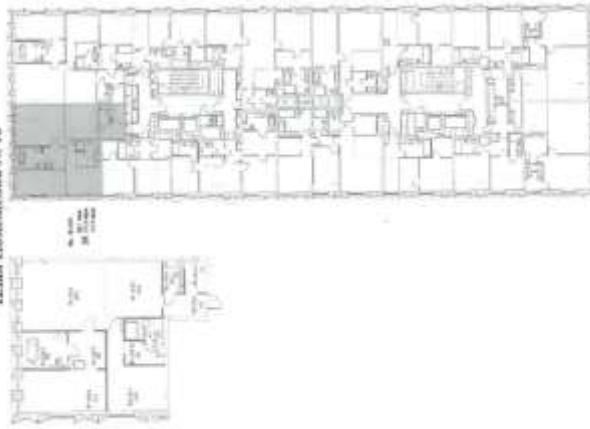


Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом. План Помещения определен на основании проектной документации.

Степень строительной готовности Помещения № 9

- В Помещении осуществляется:
- возведение индустриальных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме саузлов) в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа;
 - оштукатуривание поверхностей стен (кроме саузлов);
 - шпательные поверхности стен (кроме саузлов);
 - грунтование стен, базовая шпаклевка;
 - устройство стяжки пола (кроме саузлов);
 - прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
 - прокладка труб канализации;
 - прокладка стальной лабной разводки;
 - вывод точек подключения воздухоподогревателей к системе вентиляции;
 - вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
 - прокладка труб отопления с установкой отопительных приборов;
 - установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.
- В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолка, полов комнат, помещений вспомогательного использования.
- В случае наличия на Плате Помещения обозначений вала, унитаза, умывальника, раковины, душевой кабины, закладочных дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут означать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

План Помещения № 10



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

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 77-002189 от 29.07.2024

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	Фирменное наименование (наименование) застройщика, место нахождения застройщика, режим его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты (при наличии), фамилии, имени, отчество (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	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
1.1.1		Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ"
1.1.2		Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ"
1.1.3		
1.2	О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	Индекс: 119119
1.2.1		Субъект Российской Федерации: г. Москва
1.2.2		Район/Субъекта Российской Федерации: г. Москва
1.2.3		Вид населенного пункта: города
1.2.4		Наименование населенного пункта: Москва
1.2.5		Элемент улично-дорожной сети: проспект
1.2.6		Наименование элемента улично-дорожной сети: Ленинский
1.2.7		Тип здания (сооружения): Дом: 42
1.2.8		Тип помещений: Помещение: 13
1.2.9		Уточнение адреса:
1.2.10		Рабочие дни недели: включен пункт
1.3	О режиме работы застройщика	Рабочее время: с 09:00 по 18:00
1.3.1		
1.3.2		



ММО: по реализации отдельных помещений
ЗАО «МММО» (ИНН 77-07-0000000000)
Создан: 11.02.2021
Ф.И.О. *Иванов Иван Иванович*
Дата: *11.02.2021*

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

1.4.0 номер телефона, адрес электронной почты (при наличии) и адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	1.4.1 Номер телефона: +7 (495) 662-94-80
1.4.2	Адрес электронной почты: info@matreskaeg.ru
1.4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет": https://matov.ru/
1.5.0 лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика (при наличии)	1.5.1 Фамилия: Колтузов
1.5.2	Имя: Александр
1.5.3	Отчество (при наличии): Владимирович
1.5.4	Наименование должности: Генеральный директор
1.5.5	Организационно-правовая форма единичного исполнительного органа (при наличии): Общество с ограниченной ответственностью
1.5.6	Полное наименование единичного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ"
1.5.7	Идентификационный номер налогоплательщика единичного исполнительного органа: 502700436008
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении (при наличии)	1.6.1 Коммерческое обозначение застройщика (при наличии): Matov Development
02.0 государственной регистрации застройщика	2.1.0 идентификационный номер налогоплательщика: 7725127342
2.1.1	7725127342
2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: 1037739026709
2.1.3	Дата регистрации: 08.01.2003

	3.4.5	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика:
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 16156443461
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 77047112710
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: Владение долями в уставном капитале участника застройщика (ООО "Матрешка")
3.1.0 Физических и (или) юридических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.1.1.0 Физических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1.2.0 Физических лиц, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

3.4.0 Физических лиц, которые косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика (далее – бенефициарный владелец)	3.4.1	Фамилия: Антонов
	3.4.2	Имя: Александр
	3.4.3	Отчество (при наличии): Олегович
	3.4.4	Гражданство: Российская Федерация
	3.4.5	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика: 50 %
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 16034294138
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 771582080858
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: Владение долями в уставном капитале участника застройщика (ООО "Матрешка")
3.4.2.0 Физических лиц, которые косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика (далее – бенефициарный владелец)	3.4.1	Фамилия: Давыдов
	3.4.2	Имя: Илья
	3.4.3	Отчество (при наличии): Владимирович
	3.4.4	Гражданство: Российская Федерация

	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7736193040	
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027700291684	
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8	
3.1.2 (4) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком			
3.1.2.1	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Группа отелей "Спутник"	
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7736607510	
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1097746557930	
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8	
3.1.2 (5) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком			
3.1.2.1	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Авиакурорт" (задание)	
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 2301053722	
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1052300014458	
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8	
3.1.2 (6) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком			
3.1.2.1	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: МАТРЕШКА	

	3.1.1.5	Старовой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX	
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 2	
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX	
3.1.2 О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком			
3.1.2.1	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный Застройщик Обручев-Инвест	
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9728009816	
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1207700283592	
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8	
3.1.2 (2) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком			
3.1.2.1	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество	
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: АМ Ланден	
3.1.2.3	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9722010221	
3.1.2.4	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1227700071103	
3.1.2.5	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8	
3.1.2 (3) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком			
3.1.2.1	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	
3.1.2.2	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Гостинично-офисный комплекс "СПУТНИК"	

4.1.4	Вид населенного пункта:	
4.1.5	Наименование населенного пункта:	
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:	
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:	
4.1.8	Тип здания (сооружения):	
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):	
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства:	
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:	
05	О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства	
5.1	О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	5.1.1 Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
5.1.2	Идентификационный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик:	
5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:	
5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:	
5.2	О членстве застройщика в иных некоммерческих организациях	5.2.1 Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
5.2.2	Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организации:	
5.2.3	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик:	

3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:	9719000052
3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:	1197740725252
3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	1
3.1.2 (*)	О юридических лицах, входящих в состав с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	
3.1.2.1	Организационно-правовая форма:	Акционерное общество
3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы:	"Истинично-официальный комплекс "СПУТНИК"
3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:	7736240460
3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:	1037736030705
3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:	8
04	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимал участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	
4.1	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства малоэтажного жилого комплекса, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1 Вид объекта капитального строительства:
4.1.2	Субъект Российской Федерации:	
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:	

06 О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	6.1.1	Последняя отчетная дата: 30.06.2024	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 5 096,31 тыс. руб. Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 534 164,54 тыс. руб. Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 2 429 448,97 тыс. руб.
07 Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2018, №53, ст. 8404), а также о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, №31, ст. 4767; 2022, №1, ст. 45)	7.1.0	Соответствие размера уставного (складочного) капитала застройщика требованиям, установленным частью 2.1 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в редакции от 1 июля 2017 г. (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237), с учетом особенностей, установленных статьей 8 Федерального закона от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, N 28, ст. 4139; 2022, N 1, ст. 11);	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – застройщика.
7.1.1	7.1.1	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – застройщика.	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности и качестве меры административного иказания юридического лица – застройщика.

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

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

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

9.2.0	Виды строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположения и характеристики	Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Многоквартирный дом
9.2.1	Наименование объекта:	Реконструкция и строительство Многофункционального жилого комплекса с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очереть 2 по адресу: г. Москва, Ленинский пр-т, вл. 38
9.2.2	Субъект Российской Федерации:	г. Москва
9.2.3	Район субъекта Российской Федерации:	ЮЗАО
9.2.4	Вид населенного пункта:	г.
9.2.5	Наименование населенного пункта:	Москва
9.2.6	Округ в населенном пункте:	Заводный
9.2.7	Район в населенном пункте:	Тагаринский р-н
9.2.8	Вид обозначения улицы:	пр-кт
9.2.9	Наименование улицы:	Ленинский
9.2.10	Дом:	38
9.2.11	Литера:	
9.2.12	Корпус:	
9.2.13	Строение:	
9.2.14	Владение:	
9.2.15	Блок-секция:	
9.2.16	Уточнение адреса:	
9.2.17	Назначение объекта:	Жилае
9.2.18	Минимальное кол-во этажей:	8
9.2.19	Максимальное кол-во этажей:	19
9.2.20	Общая площадь объекта:	62 400,13 м ²
9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта:	с монолитными железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
9.2.22	Материал перекрытий:	монолитные железобетонные
9.2.23		

7.2.8	Наличие либо отсутствие недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов заявителя, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – поручителя;	
7.2.9	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обращении уполномоченных в пункте 7.2.8 недоимки, задолженности поручителя в установленном порядке;	
7.2.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.2.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;	
7.2.11	Наличие либо отсутствие суммиости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая суммиость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя;	
7.2.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации та же строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя;	
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		
9.1.0	Количество многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1
9.1.2	Обоснование строительства нескольких многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство:	9.1.2

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, в результате экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, о генеральной планировке, выполняемой работы в соответствии с договором строительного подряда		
10.1 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	Вид договора:	
10.1.1	10.1.1	10.1.1
10.1.2	10.1.2	10.1.2
10.1.3	10.1.3	10.1.3
10.1.4	10.1.4	10.1.4
10.2 О лицах, выполнявших инженерные изыскания	Организационно-правовая форма органа заказчика, выполнявшей инженерные изыскания: Государственное бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации	
10.2.1	10.2.1	10.2.1
10.2.2	10.2.2	10.2.2
10.2.3	10.2.3	10.2.3
10.2.4	10.2.4	10.2.4
10.2.5	10.2.5	10.2.5
10.2.6	10.2.6	10.2.6
10.2(2) О лицах, выполнявших инженерные изыскания	Организационно-правовая форма органа заказчика, выполнявшей инженерные изыскания: Общество с ограниченной ответственностью	
10.2.1	10.2.1	10.2.1
10.2.2	10.2.2	10.2.2
10.2.3	10.2.3	10.2.3

9.2.24	Класс энергетической эффективности: В	
9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: 22 329,80 м ²	
9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: 23 394,78 м ²	
9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 45 724,58 м ²	
9.4	Общее количество пассажирских лифтов: 19	
9.4.1	Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг): 2	
9.4.3	Общее количество грузопассажирских лифтов: 0	
9.4.4	Общее количество индивидуальных подъезмов: 0	

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 реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: Право аренды
	12.1.2	Вид договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок: Договор аренды земельного участка
	12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: М-06-025654
	12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: 28.11.2005
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок: 25.01.2006
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок: 30.06.2024
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ: 02.08.2010,01.11.2013,22.08.2023,30.10.2023
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
	12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
12.2 О собственности земельного участка	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности:
	12.2.1	Собственник земельного участка: Публичный собственник
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка:
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы:
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:
	12.2.5	Имя собственника земельного участка:
12.2.6	Отчество собственника земельного участка (при наличии):	
12.2.7	Идентификационный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:	
12.2.8	Форма собственности на земельный участок: Неразграниченная собственность	

11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: 77-123000-016894-2018
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 25.04.2018
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 01.05.2024
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: 18.01.2021
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
	11.1.1	Номер разрешения на строительство: 77-123000-016894-2018
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 25.04.2018
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 30.06.2024
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: 25.09.2023
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
	11.1 (2) О разрешении на строительство	Номер разрешения на строительство: 77-123000-016894-2018
	11.1.1	Дата выдачи разрешения на строительство: 25.04.2018
	11.1.2	Срок действия разрешения на строительство: 31.08.2024
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: 23.05.2024
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы

12. О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка

	12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельными участками: Департамент городского имущества города Москвы
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: 77-06-0081002:147
	12.3.2	Площадь земельного участка: 18 481,50 кв.м
13 О планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства	13.1	Об элементах благоустройства территории
	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров: Отсутствуют
	13.1.1.1	Наличие планируемых проездов: Отсутствуют
	13.1.1.2	Наличие велосипедных дорожек: Отсутствуют
	13.1.1.3	Наличие пешеходных переходов: Отсутствуют
	13.1.1.4	Наличие тротуаров: Отсутствуют
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположения, планируемое количество машино-мест): Планируемое количество гостевых машино-мест на объекте строительства: 11
	13.1.2.2	Планируемое количество гостевых машино-мест вне объекта строительства: 0
	13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположения относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов): Количество детских площадок: 1
	13.1.3.1.2	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок: Современное игровое оборудование
	13.1.3.2.1	Количество спортивных площадок: 0
	13.1.3.2.2	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок: 0
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства): Количество площадок для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов: 0
	13.1.4.2	Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства: Описание планируемых мероприятий по озеленению: Газоны, посадка кустов, деревья

	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: Наличие понижающих площадок (понижение бордюрного камня): Отсутствуют
	13.1.6.1	Наличие пандуса: Отсутствует
	13.1.6.2	Наличие пандуса: Отсутствует
	13.1.6.3	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: Парковочные места для инвалидов, тактильные полосы при входах в здания, служба парковки
	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, про странств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата 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 пределах определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Не установлено градостроительным регламентом
	13.2.2	Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Не установлено градостроительным регламентом
	13.2.3	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 70,33 м
	13.2.4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка: Не установлено градостроительным регламентом
14 О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: электрическое
	14.1.1	Описание планируемого подключения к сетям инженерно-технического обеспечения: Вид сети инженерно-технического обеспечения: электрическое
	14.1.2	Публичное акционерное общество
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Мусинерго
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7705035012

	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 28.03.2018
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 26-00718-761
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 28.03.2022
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 32 477,26 руб.
14.1 (2) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Акционерное общество
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Мосводоканал
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7701984274
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 26.10.2020
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 6878 ДП-В
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Бессрочные технические условия подключения
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 509 856,69 руб.
14.1 (3) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: ливневое водосточение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Акционерное общество

	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Мосводоканал
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7701984274
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 09.12.2020
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 6879 ДП-К
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 09.06.2022
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 36 613 536,54 руб.
14.1 (4) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Публичное акционерное общество
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: МОЭК
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7720518494
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 20.10.2020
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: ТУП-01-1603107-5
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Бессрочные технические условия подключения
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 766 677,78 руб.
14.2 О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Устройства сети связи

	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: РУСФОН
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7714933598
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Смешанные по модему на «Пулут 01»
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: Корпорация ИнформТелеСеть
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7702594039
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Приводное радиосоединение
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Общество с ограниченной ответственностью
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: Корпорация ИнформТелеСеть
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7702594039
15. О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о названии и площади частей жилого и нежилого помещения		
15.1 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых 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	15.2.1						
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь (кв.м)	Количество комнат	Общая площадь (кв.м)	Высота потолков (м)
B1.31	Квартира	3	B	89,40	3	47,70	3,20
B1.32	Квартира	3	B	87,60	3	48,40	3,20
B1.33	Квартира	3	B	162,30	3	58,20	3,20
B1.35	Квартира	3	B	111,50	3	63,10	3,20
B1.36	Квартира	3	B	49,60	2	26,80	3,20
B2.31	Квартира	3	B	50,70	2	26,90	3,20
B2.32	Квартира	3	B	91,00	3	55,50	3,20
B2.33	Квартира	3	B	90,80	3	55,50	3,20
B2.35	Квартира	3	B	100,60	3	57,30	3,20
B2.36	Квартира	3	B	110,70	3	62,90	3,20
B2.37	Квартира	3	B	113,00	3	63,20	3,20
B2.38	Квартира	3	B	50,00	2	24,60	3,20
B1.41	Квартира	4	B	89,50	3	49,30	3,20
B1.42	Квартира	4	B	87,60	3	45,10	3,20
B1.43	Квартира	4	B	50,50	2	26,50	3,20
B1.44	Квартира	4	B	111,50	3	63,10	3,20
B1.45	Квартира	4	B	111,50	3	63,20	3,20
B1.46	Квартира	4	B	49,60	2	26,90	3,20
B2.41	Квартира	4	B	50,30	2	27,20	3,20
B2.42	Квартира	4	B	90,50	3	55,50	3,20
B2.43	Квартира	4	B	90,60	3	55,50	3,20
B2.45	Квартира	4	B	100,40	3	57,60	3,20
B2.46	Квартира	4	B	110,40	3	55,10	3,20
B2.47	Квартира	4	B	112,50	3	55,00	3,20
B2.48	Квартира	4	B	49,60	2	25,50	3,20
B1.51	Квартира	5	B	89,30	3	49,30	3,20
B1.52	Квартира	5	B	87,60	3	48,40	3,20
B1.53	Квартира	5	B	50,50	2	27,00	3,20
B1.54	Квартира	5	B	111,50	3	63,20	3,20
B1.55	Квартира	5	B	111,50	3	63,10	3,20
B1.56	Квартира	5	B	49,60	2	26,80	3,20
B2.51	Квартира	5	B	50,30	2	26,90	3,20
B2.52	Квартира	5	B	91,00	3	55,50	3,20
B2.53	Квартира	5	B	90,80	3	55,50	3,20
B2.55	Квартира	5	B	100,60	3	57,30	3,20
B2.56	Квартира	5	B	110,70	3	62,90	3,20
B2.57	Квартира	5	B	113,00	3	63,20	3,20
B2.58	Квартира	5	B	49,60	2	24,60	3,20

B1.61	Квартира	6	В	89.50	3	49.30	3.20
B1.62	Квартира	6	В	87.60	3	45.10	3.20
B1.63	Квартира	6	В	50.50	2	26.70	3.20
B1.64	Квартира	6	В	111.50	3	63.10	3.20
B1.65	Квартира	6	В	111.50	3	63.20	3.20
B1.66	Квартира	6	В	49.60	2	26.90	3.20
B2.61	Квартира	6	В	50.30	2	27.20	3.20
B2.62	Квартира	6	В	90.50	3	55.50	3.20
B2.63	Квартира	6	В	90.60	3	55.50	3.20
B2.65	Квартира	6	В	100.40	3	57.60	3.20
B2.66	Квартира	6	В	110.40	3	55.10	3.20
B2.67	Квартира	6	В	112.50	3	55.00	3.20
B2.68	Квартира	6	В	99.60	2	25.50	3.20
B1.71	Квартира	7	В	106.20	3	63.40	3.20
B1.72	Квартира	7	В	85.40	3	48.50	3.20
B1.73	Квартира	7	В	50.50	2	27.00	3.20
B1.74	Квартира	7	В	111.40	3	63.10	3.20
B1.75	Квартира	7	В	135.90	4	77.50	3.20
B1.76	Квартира	7	В	48.60	2	26.10	3.20
B2.71	Квартира	7	В	142.10	4	93.50	3.20
B2.72	Квартира	7	В	142.40	4	92.30	3.20
B2.73	Квартира	7	В	49.90	2	24.70	3.20
B2.74	Квартира	7	В	110.50	3	62.80	3.20
B2.75	Квартира	7	В	74.50	2	45.60	3.20
B2.76	Квартира	7	В	49.60	2	24.60	3.20
B1.81	Квартира	8	В	106.60	3	66.90	3.20
B1.82	Квартира	8	В	84.20	3	44.80	3.20
B1.83	Квартира	8	В	50.50	2	26.70	3.20
B1.84	Квартира	8	В	111.50	3	63.10	3.20
B1.85	Квартира	8	В	136.30	4	77.70	3.20
B1.86	Квартира	8	В	58.30	2	26.50	3.20
B2.81	Квартира	8	В	141.80	4	93.50	3.20
B2.82	Квартира	8	В	142.00	4	92.30	3.20
B2.83	Квартира	8	В	49.90	2	24.90	3.20
B2.84	Квартира	8	В	110.30	3	55.00	3.20
B2.85	Квартира	8	В	74.20	2	37.50	3.20
B2.86	Квартира	8	В	49.50	2	25.50	3.20
B1.91	Квартира	9	В	106.20	3	63.40	3.20
B1.92	Квартира	9	В	85.40	3	48.50	3.20
B1.93	Квартира	9	В	50.50	2	27.00	3.20
B1.94	Квартира	9	В	111.40	3	63.10	3.20
B1.95	Квартира	9	В	135.90	3	77.50	3.20
B1.96	Квартира	9	В	48.60	2	26.10	3.20
B2.91	Квартира	9	В	142.10	4	93.50	3.20
B2.92	Квартира	9	В	142.40	4	92.30	3.20
B2.93	Квартира	9	В	49.90	2	24.70	3.20

B2.94	Квартира	9	В	110.50	3	62.80	3.20
B2.95	Квартира	9	В	74.50	2	45.60	3.20
B2.96	Квартира	9	В	49.60	2	24.60	3.20
B1.101	Квартира	10	В	106.60	3	66.90	3.20
B1.102	Квартира	10	В	84.50	3	45.10	3.20
B1.103	Квартира	10	В	50.50	2	26.70	3.20
B1.104	Квартира	10	В	111.50	3	63.10	3.20
B1.105	Квартира	10	В	136.30	4	77.70	3.20
B1.106	Квартира	10	В	48.30	2	26.50	3.20
B2.101	Квартира	10	В	141.80	4	93.50	3.20
B2.102	Квартира	10	В	142.00	4	92.30	3.20
B2.103	Квартира	10	В	49.90	2	24.90	3.20
B2.104	Квартира	10	В	110.30	3	55.00	3.20
B2.105	Квартира	10	В	74.20	2	37.60	3.20
B2.106	Квартира	10	В	49.50	2	25.50	3.20
B1.111	Квартира	11	В	106.20	3	63.40	3.20
B1.112	Квартира	11	В	85.40	3	48.50	3.20
B1.113	Квартира	11	В	50.50	2	27.00	3.20
B1.114	Квартира	11	В	111.40	3	63.10	3.20
B1.115	Квартира	11	В	135.90	4	77.50	3.20
B1.116	Квартира	11	В	48.60	2	26.10	3.20
B2.111	Квартира	11	В	142.10	4	93.50	3.20
B2.112	Квартира	11	В	142.40	4	92.30	3.20
B2.113	Квартира	11	В	49.90	2	24.70	3.20
B2.114	Квартира	11	В	110.50	3	62.80	3.20
B2.115	Квартира	11	В	74.50	2	45.60	3.20
B2.116	Квартира	11	В	49.60	2	24.60	3.20
B1.121	Квартира	12	В	106.60	3	66.90	3.20
B1.122	Квартира	12	В	84.50	3	45.10	3.20
B1.123	Квартира	12	В	50.50	2	26.70	3.20
B1.124	Квартира	12	В	111.20	3	62.80	3.20
B1.125	Квартира	12	В	136.30	4	77.70	3.20
B1.126	Квартира	12	В	48.30	2	26.50	3.20
B2.121	Квартира	12	В	141.80	4	93.50	3.20
B2.122	Квартира	12	В	142.00	4	92.30	3.20
B2.123	Квартира	12	В	49.90	2	24.90	3.20
B2.124	Квартира	12	В	110.30	3	55.00	3.20
B2.125	Квартира	12	В	74.20	2	37.50	3.20
B2.126	Квартира	12	В	49.50	2	25.50	3.20
B1.131	Квартира	13	В	106.20	3	63.40	3.20
B1.132	Квартира	13	В	85.40	3	48.50	3.20
B1.133	Квартира	13	В	50.50	2	27.00	3.20
B1.134	Квартира	13	В	111.40	3	63.10	3.20
B1.135	Квартира	13	В	135.80	4	77.40	3.20
B1.136	Квартира	13	В	48.60	2	26.10	3.20
B2.131	Квартира	13	В	142.10	4	93.50	3.20

B2.132	Квартира	13	В	142.40	4	92.30	3.20
B2.133	Квартира	13	В	49.90	2	24.70	3.20
B2.134	Квартира	13	В	110.50	3	62.80	3.20
B2.135	Квартира	13	В	74.50	2	45.60	3.20
B2.136	Квартира	13	В	49.60	2	24.60	3.20
B1.141	Квартира	14	В	106.60	3	66.90	3.20
B1.142	Квартира	14	В	84.50	3	45.10	3.20
B1.143	Квартира	14	В	50.50	2	26.70	3.20
B1.144	Квартира	14	В	111.50	3	63.10	3.20
B1.145	Квартира	14	В	136.30	4	77.70	3.20
B1.146	Квартира	14	В	48.30	2	26.50	3.20
B2.141	Квартира	14	В	141.80	4	93.50	3.20
B2.142	Квартира	14	В	142.00	4	92.30	3.20
B2.143	Квартира	14	В	49.90	2	24.90	3.20
B2.144	Квартира	14	В	110.30	3	55.00	3.20
B2.145	Квартира	14	В	74.20	2	37.50	3.20
B2.146	Квартира	14	В	49.50	2	25.50	3.20
B1.151	Квартира	15	В	106.20	3	63.60	3.20
B1.152	Квартира	15	В	85.40	3	48.50	3.20
B1.153	Квартира	15	В	50.50	2	27.00	3.20
B1.154	Квартира	15	В	111.40	3	63.10	3.20
B1.155	Квартира	15	В	135.90	4	77.50	3.20
B1.156	Квартира	15	В	48.60	2	26.10	3.20
B2.151	Квартира	15	В	142.10	4	93.50	3.20
B2.152	Квартира	15	В	142.40	4	92.30	3.20
B2.153	Квартира	15	В	49.90	2	24.70	3.20
B2.154	Квартира	15	В	116.30	3	62.80	3.20
B2.155	Квартира	15	В	80.10	2	45.60	3.20
B2.156	Квартира	15	В	49.60	2	24.60	3.20
B1.161	Квартира	16	В	48.30	2	29.40	3.20
B1.162	Квартира	16	В	160.10	4	85.10	3.20
B1.163	Квартира	16	В	48.30	2	26.70	3.20
B1.164	Квартира	16	В	163.50	4	112.10	3.20
B1.165	Квартира	16	В	162.60	4	112.10	3.20
B2.161	Квартира	16	В	141.90	4	93.70	3.20
B2.162	Квартира	16	В	141.80	4	92.30	3.20
B2.163	Квартира	16	В	49.90	2	25.10	3.20
B2.164	Квартира	16	В	159.00	4	74.30	3.20
B2.165	Квартира	16	В	49.60	2	25.50	3.20
П1.1	Квартира	17	В	176.60	4	83.60	3.50
П1.2	Квартира	17	В	223.70	5	160.90	3.50
П1.3	Квартира	17	В	223.40	5	161.50	3.50
П2.1	Квартира	17	В	207.90	4	146.40	3.50
П2.2	Квартира	17	В	209.10	4	148.70	3.50
П2.3	Квартира	17	В	179.60	4	78.00	3.50
A-601	Квартира	4	А	48.30	2	28.80	3.05

A-602	Квартира	4	А	40.90	2	24.80	3.05
A-603	Квартира	4	А	40.90	2	24.80	3.05
A-604	Квартира-студия	4	А	31.40	1	18.10	3.05
A-605	Квартира-студия	4	А	31.40	1	18.10	3.05
A-606	Квартира-студия	4	А	31.40	1	18.10	3.05
A-607	Квартира-студия	4	А	31.70	1	14.10	3.05
A-608	Квартира-студия	4	А	31.70	1	14.10	3.05
A-609	Квартира-студия	4	А	31.70	1	14.10	3.05
A-610	Квартира	4	А	40.90	2	24.80	3.05
A-611	Квартира	4	А	40.90	2	24.80	3.05
A-612	Квартира	4	А	48.30	2	28.80	3.05
A-613	Квартира	4	А	51.00	3	32.70	3.05
A-614	Квартира	4	А	49.50	2	29.20	3.05
A-615	Квартира-студия	4	А	33.50	1	20.10	3.05
A-616	Квартира-студия	4	А	33.70	1	16.00	3.05
A-617	Квартира-студия	4	А	33.70	1	16.00	3.05
A-618	Квартира-студия	4	А	33.70	1	16.00	3.05
A-619	Квартира-студия	4	А	33.70	1	16.00	3.05
A-620	Квартира-студия	4	А	33.70	1	16.00	3.05
A-621	Квартира-студия	4	А	33.70	1	16.00	3.05
A-622	Квартира-студия	4	А	33.30	1	20.00	3.05
A-623	Квартира-студия	4	А	33.40	1	20.10	3.05
A-624	Квартира-студия	4	А	33.40	1	20.10	3.05
A-625	Квартира-студия	4	А	33.20	1	20.00	3.05
A-626	Квартира-студия	4	А	33.20	1	20.00	3.05
A-627	Квартира-студия	4	А	33.20	1	20.00	3.05
A-628	Квартира-студия	4	А	33.30	1	20.10	3.05
A-629	Квартира	4	А	49.50	2	29.20	3.05
A-630	Квартира	4	А	50.80	3	37.20	3.05

A501	Квартира-студия	5	A	48.30	2	28.80	3.05
A502	Квартира	5	A	40.90	2	24.80	3.05
A503	Квартира	5	A	40.90	2	24.80	3.05
A504	Квартира-студия	5	A	31.40	1	18.10	3.05
A505	Квартира-студия	5	A	31.40	1	18.10	3.05
A506	Квартира-студия	5	A	31.40	1	18.10	3.05
A507	Квартира-студия	5	A	31.70	1	14.10	3.05
A508	Квартира-студия	5	A	31.70	1	14.10	3.05
A509	Квартира-студия	5	A	31.70	1	14.10	3.05
A510	Квартира	5	A	40.90	2	24.80	3.05
A511	Квартира	5	A	40.90	2	24.80	3.05
A512	Квартира	5	A	48.30	2	28.80	3.05
A513	Квартира	5	A	51.00	3	32.70	3.05
A514	Квартира	5	A	49.50	2	29.20	3.05
A515	Квартира-студия	5	A	33.50	1	20.10	3.05
A516	Квартира-студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A517	Квартира-студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A518	Квартира-студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A519	Квартира-студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A520	Квартира-студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A521	Квартира-студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A522	Квартира-студия	5	A	33.30	1	20.00	3.05
A523	Квартира-студия	5	A	33.40	1	20.10	3.05
A524	Квартира-студия	5	A	33.40	1	20.10	3.05
A525	Квартира-студия	5	A	33.20	1	20.00	3.05
A526	Квартира-студия	5	A	33.20	1	20.00	3.05
A527	Квартира-студия	5	A	33.20	1	20.00	3.05
A528	Квартира-студия	5	A	33.30	1	20.10	3.05
A529	Квартира	5	A	49.50	2	29.20	3.05

A630	Квартира	6	A	50.80	3	37.20	3.05
A601	Квартира	6	A	48.30	2	28.80	3.05
A602	Квартира	6	A	40.90	2	24.80	3.05
A603	Квартира	6	A	40.90	2	24.80	3.05
A604	Квартира-студия	6	A	31.40	1	18.10	3.05
A605	Квартира-студия	6	A	31.40	1	18.10	3.05
A606	Квартира-студия	6	A	31.40	1	18.10	3.05
A607	Квартира-студия	6	A	31.70	1	14.10	3.05
A608	Квартира-студия	6	A	31.70	1	14.10	3.05
A609	Квартира-студия	6	A	31.70	1	14.10	3.05
A610	Квартира	6	A	40.90	2	24.80	3.05
A611	Квартира	6	A	40.90	2	24.80	3.05
A612	Квартира	6	A	48.30	2	28.80	3.05
A613	Квартира	6	A	51.00	3	32.70	3.05
A614	Квартира	6	A	49.50	2	29.20	3.05
A615	Квартира-студия	6	A	33.50	1	20.10	3.05
A616	Квартира-студия	6	A	33.70	1	16.00	3.05
A617	Квартира-студия	6	A	33.70	1	16.00	3.05
A618	Квартира-студия	6	A	33.70	1	16.00	3.05
A619	Квартира-студия	6	A	33.70	1	16.00	3.05
A620	Квартира-студия	6	A	33.70	1	16.00	3.05
A621	Квартира-студия	6	A	33.70	1	16.00	3.05
A622	Квартира-студия	6	A	33.30	1	20.00	3.05
A623	Квартира-студия	6	A	33.40	1	20.10	3.05
A624	Квартира-студия	6	A	33.40	1	20.10	3.05
A625	Квартира-студия	6	A	33.20	1	20.00	3.05
A626	Квартира-студия	6	A	33.20	1	20.00	3.05
A627	Квартира-студия	6	A	33.20	1	20.00	3.05
A628	Квартира-студия	6	A	33.30	1	20.10	3.05

A.629	Квартира-студия	6	A	49.50	2	29.20	3.05
A.630	Квартира	6	A	50.80	3	37.20	3.05
A.701	Квартира	7	A	48.30	2	28.80	3.05
A.702	Квартира	7	A	40.90	2	24.80	3.05
A.703	Квартира	7	A	40.90	2	24.80	3.05
A.704	Квартира-студия	7	A	31.40	1	18.10	3.05
A.705	Квартира-студия	7	A	31.40	1	18.10	3.05
A.706	Квартира-студия	7	A	31.40	1	18.10	3.05
A.707	Квартира-студия	7	A	31.70	1	14.10	3.05
A.708	Квартира-студия	7	A	31.70	1	14.10	3.05
A.709	Квартира-студия	7	A	31.70	1	14.10	3.05
A.710	Квартира	7	A	40.90	2	24.80	3.05
A.711	Квартира	7	A	40.90	2	24.80	3.05
A.712	Квартира	7	A	48.30	2	28.80	3.05
A.713	Квартира	7	A	51.00	3	32.70	3.05
A.714	Квартира	7	A	49.50	2	29.20	3.05
A.715	Квартира-студия	7	A	33.50	1	20.10	3.05
A.716	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A.717	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A.718	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A.719	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A.720	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A.721	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A.722	Квартира-студия	7	A	33.30	1	20.00	3.05
A.723	Квартира-студия	7	A	33.40	1	20.10	3.05
A.724	Квартира-студия	7	A	33.40	1	20.10	3.05
A.725	Квартира-студия	7	A	33.20	1	20.00	3.05
A.726	Квартира-студия	7	A	33.20	1	20.00	3.05
A.727	Квартира-студия	7	A	33.20	1	20.00	3.05

A.728	Квартира-студия	7	A	33.30	1	20.10	3.05
A.729	Квартира	7	A	49.50	2	29.20	3.05
A.730	Квартира	7	A	50.80	3	37.20	3.05
A.801	Квартира	8	A	48.30	2	28.80	3.05
A.802	Квартира	8	A	40.90	2	24.80	3.05
A.803	Квартира	8	A	40.90	2	24.80	3.05
A.804	Квартира-студия	8	A	31.40	1	18.10	3.05
A.805	Квартира-студия	8	A	31.40	1	18.10	3.05
A.806	Квартира-студия	8	A	31.40	1	18.10	3.05
A.807	Квартира-студия	8	A	31.70	1	14.10	3.05
A.808	Квартира-студия	8	A	31.70	1	14.10	3.05
A.809	Квартира-студия	8	A	31.70	1	14.10	3.05
A.810	Квартира	8	A	40.90	2	24.80	3.05
A.811	Квартира	8	A	40.90	2	24.80	3.05
A.812	Квартира	8	A	48.30	2	28.80	3.05
A.813	Квартира	8	A	51.00	3	32.70	3.05
A.814	Квартира	8	A	49.50	2	29.20	3.05
A.815	Квартира-студия	8	A	33.50	1	20.10	3.05
A.816	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A.817	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A.818	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A.819	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A.820	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A.821	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A.822	Квартира-студия	8	A	33.30	1	20.00	3.05
A.823	Квартира-студия	8	A	33.40	1	20.10	3.05
A.824	Квартира-студия	8	A	33.40	1	20.10	3.05
A.825	Квартира-студия	8	A	33.20	1	20.00	3.05
A.826	Квартира-студия	8	A	33.20	1	20.00	3.05

Условный номер	Назначение помещений	Этаж расположения	Номер подразделения	Площадь помещений (кв.м)		Высота потолков (м)		
				Площадь помещения	Наименование помещения			
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	
15.3.О характеристиках нежилых помещений							15.3.1	
C.211	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	206.90	Офис	206.90	3.55	
C.212	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55	
C.213	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55	
C.214	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55	
C.215	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55	
C.216	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	206.90	Офис	206.90	3.55	
C.217	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	135.70	Офис	135.70	3.55	

C.218	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	254.40	Офис	254.40	3.55
C.219	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.220	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.221	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.222	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.223	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.224	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.225	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	254.40	Офис	254.40	3.55
C.226	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	135.70	Офис	135.70	3.55
C.311	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	203.10	Офис	203.10	3.55

C.312	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	88.70	Офис		88.70			88.70	3.55
C.313	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис		91.80			91.80	3.55
C.314	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис		91.80			91.80	3.55
C.315	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	88.70	Офис		88.70			88.70	3.55
C.316	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	203.10	Офис		203.10			203.10	3.55
C.317	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	135.40	Офис		135.40			135.40	3.55
C.318	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	251.50	Офис		251.50			251.50	3.55
C.319	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис		91.80			91.80	3.55
C.320	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис		91.80			91.80	3.55
C.321	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис		91.80			91.80	3.55

C.322	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис		91.80			91.80	3.55
C.323	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис		91.80			91.80	3.55
C.324	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис		91.80			91.80	3.55
C.325	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	251.40	Офис		251.40			251.40	3.55
C.326	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	135.40	Офис		135.40			135.40	3.55
C.411	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	203.10	Офис		203.10			203.10	3.55
C.412	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	88.70	Офис		88.70			88.70	3.55
C.413	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис		91.80			91.80	3.55
C.414	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис		91.80			91.80	3.55
C.415	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	88.70	Офис		88.70			88.70	3.55

C-416	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	203.10	Офис	203.10	3.55
C-417	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	135.40	Офис	135.40	3.55
C-418	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	251.50	Офис	251.50	3.55
C-419	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C-420	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C-421	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C-422	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C-423	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C-424	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.70	Офис	91.70	3.55
C-425	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	251.50	Офис	251.50	3.55

C-426	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	135.40	Офис	135.40	3.55
C-514	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C-515	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	88.70	Офис	88.70	3.55
C-516	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	203.10	Офис	203.10	3.55
C-517	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	135.40	Офис	135.40	3.55
C-518	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	251.50	Офис	251.50	3.55
C-519	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C-520	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C-521	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C-522	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	3.55

C.525	Нежилое помещение для коммерческого использования	\$	C	473.40	Офис	473.40	3.55
C.526	Нежилое помещение для коммерческого использования	\$	C	560.60	Офис	560.60	3.55
C.606	Нежилое помещение для коммерческого использования	б	C	666.00	Офис	666.00	3.50
C.607	Нежилое помещение для коммерческого использования	б	C	666.60	Офис	666.60	3.50
P2.23	Кладовая	-2	-	6.30	Санузел МТН (С.614)	6.30	5.30
P2.24	Кладовая	-2	-	6.40	Кладовая	6.40	6.40
P2.25	Кладовая	-2	-	6.40	Кладовая	6.40	6.40
P2.26	Кладовая	-2	-	6.40	Кладовая	6.40	6.40
P2.27	Кладовая	-2	-	6.40	Кладовая	6.40	6.40
P2.28	Кладовая	-2	-	6.40	Кладовая	6.40	6.40
P2.29	Кладовая	-2	-	6.40	Кладовая	6.40	6.40
P2.30	Кладовая	-2	-	6.40	Кладовая	6.40	6.40
P2.31	Кладовая	-2	-	6.40	Кладовая	6.40	6.40
P2.32	Кладовая	-2	-	6.30	Кладовая	6.30	6.00
P2.33	Кладовая	-2	-	6.00	Кладовая	6.00	7.00
P2.34	Кладовая	-2	-	7.00	Кладовая	7.00	6.50
P2.36	Кладовая	-2	-	6.50	Кладовая	6.50	5.40
P2.37	Кладовая	-2	-	5.40	Кладовая	5.40	5.30
P2.38	Кладовая	-2	-	5.30	Кладовая	5.30	5.20
P2.39	Кладовая	-2	-	5.20	Кладовая	5.20	6.20
P2.40	Кладовая	-2	-	6.20	Кладовая	6.20	5.80
P2.41	Кладовая	-2	-	5.80	Кладовая	5.80	14.80
P2.42	Кладовая	-2	-	14.80	Кладовая	14.80	15.30
P2.43	Кладовая	-2	-	15.30	Кладовая	15.30	14.90
P2.44	Кладовая	-2	-	15.30	Кладовая	15.30	8.10
P2.50	Кладовая	-2	-	14.90	Кладовая	14.90	9.50
P2.51	Кладовая	-2	-	8.10	Кладовая	8.10	6.30
P2.52	Кладовая	-2	-	9.50	Кладовая	9.50	5.00
P2.66	Кладовая	-2	-	6.30	Кладовая	6.30	4.60
P2.67	Кладовая	-2	-	5.00	Кладовая	5.00	3.60
P2.68	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60	3.60

P2.69	Кладовая	-2	-	5.00	Кладовая	5.00	5.00
P2.70	Кладовая	-2	-	5.00	Кладовая	5.00	4.60
P2.71	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60	5.00
P2.72	Кладовая	-2	-	5.00	Кладовая	5.00	4.60
P2.73	Кладовая	-2	-	5.00	Кладовая	5.00	5.00
P2.74	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60	5.00
P2.75	Кладовая	-2	-	5.00	Кладовая	5.00	5.00
P2.76	Кладовая	-2	-	5.00	Кладовая	5.00	4.60
P2.77	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60	5.10
P2.78	Кладовая	-2	-	5.10	Кладовая	5.10	6.70
P2.79	Кладовая	-2	-	6.70	Кладовая	6.70	7.10
P2.80	Кладовая	-2	-	7.10	Кладовая	7.10	10.10
P2.81	Кладовая	-2	-	10.10	Кладовая	10.10	6.10
P2.82	Кладовая	-2	-	6.10	Кладовая	6.10	6.60
P2.83	Кладовая	-2	-	6.60	Кладовая	6.60	4.60
P2.84	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60	4.60
P2.85	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60	4.60
P2.86	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60	4.60
P2.87	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60	4.60
P2.88	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60	4.60
P2.89	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60	4.60
P2.90	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60	4.60
P2.91	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60	4.60
P2.92	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60	4.60
P2.93	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60	4.60
P2.94	Кладовая	-2	-	4.60	Кладовая	4.60	5.60
P2.95	Кладовая	-2	-	5.60	Кладовая	5.60	10.30
P2.97	Кладовая	-2	-	10.30	Кладовая	10.30	9.10
P2.104	Кладовая	-2	-	9.10	Кладовая	9.10	9.30
P2.106	Кладовая	-2	-	9.30	Кладовая	9.30	2.30
P2.124	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30	2.30
P2.125	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30	2.20
P2.126	Кладовая	-2	-	2.20	Кладовая	2.20	2.30
P2.127	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30	2.20
P2.128	Кладовая	-2	-	2.20	Кладовая	2.20	2.30
P2.129	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30	2.30
P2.130	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30	2.30
P2.131	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30	4.30
P2.132	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30	2.30
P2.133	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30	2.30
P2.134	Кладовая	-2	-	4.30	Кладовая	4.30	2.30
P2.135	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30	3.60
P2.136	Кладовая	-2	-	3.60	Кладовая	3.60	2.30
P2.137	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30	2.30
P2.138	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30	3.60
P2.139	Кладовая	-2	-	3.60	Кладовая	3.60	3.60

П1.140	Кладовая	-2	-	4.50	Кладовая	4.50
П1.141	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30
П1.142	Кладовая	-2	-	4.30	Кладовая	4.30
П1.143	Кладовая	-2	-	3.60	Кладовая	3.60
П1.144	Кладовая	-2	-	2.30	Кладовая	2.30
П1.98	Кладовая	-1	-	3.30	Кладовая	3.30
П1.99	Кладовая	-1	-	3.30	Кладовая	3.30
П1.100	Кладовая	-1	-	4.50	Кладовая	4.50
П1.101	Кладовая	-1	-	6.00	Кладовая	6.00
П1.102	Кладовая	-1	-	3.30	Кладовая	3.30
П1.103	Кладовая	-1	-	3.30	Кладовая	3.30
П1.104	Кладовая	-1	-	6.00	Кладовая	6.00
П1.105	Кладовая	-1	-	4.50	Кладовая	4.50
П1.106	Кладовая	-1	-	3.30	Кладовая	3.30
П1.107	Кладовая	-1	-	3.30	Кладовая	3.30
П1.108	Кладовая	-1	-	4.70	Кладовая	4.70
П1.109	Кладовая	-1	-	4.10	Кладовая	4.10
П1.110	Кладовая	-1	-	4.10	Кладовая	4.10
П1.111	Кладовая	-1	-	4.10	Кладовая	4.10
П1.112	Кладовая	-1	-	5.10	Кладовая	5.10
П1.113	Кладовая	-1	-	4.50	Кладовая	4.50
П1.114	Кладовая	-1	-	3.40	Кладовая	3.40
П1.115	Кладовая	-1	-	3.40	Кладовая	3.40
П1.116	Кладовая	-1	-	3.40	Кладовая	3.40
П1.127	Кладовая	-1	-	3.90	Кладовая	3.90
П1.128	Кладовая	-1	-	6.60	Кладовая	6.60
П1.129	Кладовая	-1	-	9.20	Кладовая	9.20
П1.75	Кладовая	-1	-	5.10	Кладовая	5.10
П1.76	Кладовая	-1	-	5.90	Кладовая	5.90
П1.77	Кладовая	-1	-	9.50	Кладовая	9.50
П1.79	Кладовая	-1	-	10.10	Кладовая	10.10
2001	Машино-место	-2	-	13.25	Машино-место	13.25
2002	Машино-место	-2	-	13.25	Машино-место	13.25
2003	Машино-место	-2	-	13.25	Машино-место	13.25
2004	Машино-место	-2	-	13.25	Машино-место	13.25
2005	Машино-место	-2	-	13.25	Машино-место	13.25
2006	Машино-место	-2	-	13.25	Машино-место	13.25
2007	Машино-место	-2	-	13.25	Машино-место	13.25
2008	Машино-место	-2	-	13.25	Машино-место	13.25

2009	Машино-место	-2	-	13.25	Машино-место	13.25
2010	Машино-место	-2	-	13.25	Машино-место	13.25
2011	Машино-место	-2	-	13.25	Машино-место	13.25
2012	Машино-место	-2	-	13.25	Машино-место	13.25
2013	Машино-место	-2	-	16.69	Машино-место	16.69
2014	Машино-место	-2	-	16.69	Машино-место	16.69
2015	Машино-место	-2	-	16.69	Машино-место	16.69
2016	Машино-место	-2	-	14.93	Машино-место	14.93
2017	Машино-место	-2	-	14.93	Машино-место	14.93
2018	Машино-место	-2	-	16.69	Машино-место	16.69
2019	Машино-место	-2	-	14.93	Машино-место	14.93
2020	Машино-место	-2	-	16.69	Машино-место	16.69
2021	Машино-место	-2	-	16.69	Машино-место	16.69
2022	Машино-место	-2	-	16.69	Машино-место	16.69
2023	Машино-место	-2	-	16.69	Машино-место	16.69
2024	Машино-место	-2	-	14.93	Машино-место	14.93
2025	Машино-место	-2	-	14.93	Машино-место	14.93
2026	Машино-место	-2	-	16.69	Машино-место	16.69
2027	Машино-место	-2	-	14.93	Машино-место	14.93
2028	Машино-место	-2	-	14.93	Машино-место	14.93
2029	Машино-место	-2	-	16.69	Машино-место	16.69
2030	Машино-место	-2	-	14.93	Машино-место	14.93
2031	Машино-место	-2	-	14.93	Машино-место	14.93
2032	Машино-место	-2	-	16.69	Машино-место	16.69
2033	Машино-место	-2	-	14.93	Машино-место	14.93

2034	Машинно-место	-2	-	14,93	Машинно-место	14,93
2035	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2036	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2037	Машинно-место	-2	-	14,93	Машинно-место	14,93
2038	Машинно-место	-2	-	14,93	Машинно-место	14,93
2039	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2040	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2041	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2042	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2043	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2044	Машинно-место	-2	-	14,93	Машинно-место	14,93
2045	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2046	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2047	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2048	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2049	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2050	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2051	Машинно-место	-2	-	14,93	Машинно-место	14,93
2052	Машинно-место	-2	-	14,93	Машинно-место	14,93
2053	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2054	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2055	Машинно-место	-2	-	14,90	Машинно-место	14,90
2056	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2057	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2058	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69

2059	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2060	Машинно-место	-2	-	14,93	Машинно-место	14,93
2061	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2062	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2063	Машинно-место	-2	-	14,93	Машинно-место	14,93
2064	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2065	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2066	Машинно-место	-2	-	14,93	Машинно-место	14,93
2067	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2068	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2069	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2070	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2071	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2072	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2073	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2074	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2075	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2076	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2077	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2078	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2079	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2080	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2081	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2082	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2083	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69

2084	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2085	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2086	Машинно-место	-2	-	16,69	Машинно-место	16,69
2087	Машинно-место	-2	-	14,93	Машинно-место	14,93
2088	Машинно-место	-2	-	14,93	Машинно-место	14,93
2089	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2090	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2091	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2092	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2093	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2094	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2095	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2096	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2097	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2098	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2099	Машинно-место	-2	-	15,90	Машинно-место	15,90
2100	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2101	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2102	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2103	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2104	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2105	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2106	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2107	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2108	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25

2109	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2110	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2111	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2112	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2113	Машинно-место	-2	-	15,50	Машинно-место	15,50
2114	Машинно-место	-2	-	15,50	Машинно-место	15,50
2115	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2116	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2117	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2118	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2119	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2120	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2121	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2122	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2123	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2124	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2125	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2126	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2127	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место	13,25
2128	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место (зависимое от 2145)	13,25
2129	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место (зависимое от 2144)	13,25
2130	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место (зависимое от 2143)	13,25
2131	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место (зависимое от 2142)	13,25
2132	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место (зависимое от 2141)	13,25
2133	Машинно-место	-2	-	13,25	Машинно-место (зависимое от 2140)	13,25

2134	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2135	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2136	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2137	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2138	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2139	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2140	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2133)	13.25
2141	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2132)	13.25
2142	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2131)	13.25
2143	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2130)	13.25
2144	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2129)	13.25
2145	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 2128)	13.25
2146	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2147	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2148	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2149	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2150	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2151	Машинно-место	-2	-	15.50	Машинно-место	15.50
2152	Машинно-место	-2	-	15.50	Машинно-место	15.50
2153	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2154	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2155	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2156	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2157	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2158	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25

2159	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2160	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2161	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2162	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2163	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2164	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2165	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2166	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2167	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2168	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2169	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2170	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2171	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2172	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2173	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2174	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2175	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2176	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2177	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2178	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2179	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2180	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2181	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2182	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2183	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25

2234	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2235	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2236	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2237	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2238	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2239	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2240	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2241	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2242	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2243	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2244	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2245	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2246	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
2247	Машинно-место	-2	-	13.25	Машинно-место	13.25
1001	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1002	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1003	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1004	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1005	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1006	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1007	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1008	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1009	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1010	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1011	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50

1012	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1013	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1014	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1015	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1016	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1017	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1018	Машинно-место	-1	-	14.93	Машинно-место	14.93
1019	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1020	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1021	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1022	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1023	Машинно-место	-1	-	14.90	Машинно-место	14.90
1024	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1025	Машинно-место	-1	-	16.70	Машинно-место	16.70
1026	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1027	Машинно-место	-1	-	14.93	Машинно-место	14.93
1028	Машинно-место	-1	-	14.93	Машинно-место	14.93
1029	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1030	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1031	Машинно-место	-1	-	16.69	Машинно-место	16.69
1032	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1033	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1034	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1035	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1036	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25

1037	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1038	Машинно-место	-1	-	15.90	Машинно-место	15.90
1039	Машинно-место	-1	-	15.90	Машинно-место	15.90
1040	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1041	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1042	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1043	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1044	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1045	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1046	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1047	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1048	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1049	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1050	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1051	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1052	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1053	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1054	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1055	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1056	Машинно-место	-1	-	15.50	Машинно-место	15.50
1057	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 1134)	13.25
1058	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место (зависимое от 1135)	13.25
1059	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1060	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1061	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25

1062	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1063	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1064	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1065	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1066	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1067	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1068	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1069	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1070	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1071	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1072	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1073	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1074	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1075	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1076	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1077	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1078	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1079	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1080	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1081	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1082	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1083	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1084	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1085	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25
1086	Машинно-место	-1	-	13.25	Машинно-место	13.25

В.119	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	109.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	109.70	5.19
В.120	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	119.30	Коммерческое помещение (Ритейл)	119.30	5.37
В.121	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	127.40	Коммерческое помещение (Ритейл)	127.40	5.55
В.122	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	76.80	Коммерческое помещение (Ритейл)	76.80	5.75
В.123	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	138.90	Коммерческое помещение (Ритейл)	138.90	5.85
В.124	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	144.60	Коммерческое помещение (Ритейл)	144.60	4.40
А.103	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	А	25.60	Коммерческое помещение (Ритейл)	25.60	4.41
А.106	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	А	20.30	Коммерческое помещение (Ритейл)	20.30	4.41
А.109	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	А	245.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	245.70	3.54
А.110	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	А	94.00	Коммерческое помещение (Ритейл)	94.00	3.95

А.111	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	А	81.80	Коммерческое помещение (Ритейл)	81.80	4.15
А.112	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	А	90.50	Коммерческое помещение (Ритейл)	90.50	4.28
А.113	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	А	99.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	99.70	4.51
С.110	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	140.20	Коммерческое помещение (Ритейл)	140.20	5.45
С.111	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	210.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	210.70	5.45
С.112	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	140.30	Коммерческое помещение (Ритейл)	140.30	5.45
С.113	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	150.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	150.70	5.45
С.114	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	131.50	Коммерческое помещение (Ритейл)	131.50	5.45
С.115	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	155.90	Коммерческое помещение (Ритейл)	155.90	5.09
С.132	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	108.30	Коммерческое помещение (Ритейл)	108.30	3.90

С.139	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	120.70	Коммерческое помещение (Ритгейт)	120.70	4.41				
								15.00	3.65		
Ф.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	А	1398.30	Лифтовой холл (этаж -1)	17.70	3.65				
									Вестибюль фойе (этаж 1)	32.10	
									Лестничная клетка (этаж 1)	21.70	
									Лифтовой холл (этаж 1)	7.60	
									Обеденный зал Фуршотлана 272л.м (этаж 2)	579.80	
									Кофе-пойнт(мороженое) (этаж 2)	26.40	
									Кофе-пойнт (этаж 2)	27.60	
									Кофе-пойнт (горяченая еда) (этаж 2)	39.70	
									Кофе-пойнт (сладкая выпечка и напитки) (этаж 2)	18.70	
									Кофе-пойнт (кофейня) (этаж 2)	21.70	
									Кофе-пойнт (суши) (этаж 2)	32.30	
									Кафе-пойнт (этаж 2)	27.80	
									Кафе-пойнт (этаж 2)	43.20	
									Санузел (этаж 2)	14.90	
Санузел (этаж 2)	11.00										
Санузел МГН (этаж 2)	5.90										
Тамбур (этаж 2)	4.00										
Тамбур (этаж 2)	3.50										
Коридор (этаж 2)	49.20										
Кладовая отходов(этаж 2)	7.60										
Кладовая кафетерия(этаж 2)	5.10										
Кладовая кафетерия(этаж 2)	5.30										
Моечная полов(этаж 2)	4.00										
ПУИ (этаж 2)	2.60										
Моечная тары (этаж 2)	5.40										
Коридор (этаж 2)	29.70										
Раздевальня (этаж 2)	8.40										
СУУ (этаж 2)	1.70										
Раздевальня (этаж 2)	7.40										
СУУ (этаж 2)	1.60										

Г.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	А	488.90	Лифтовой холл (этаж -1)	4.50	3.65				
									Душевая (этаж 2)	2.10	
									Душевая (этаж 2)	3.70	
									Лифтовой холл (этаж 2)	12.20	
									Лестничная клетка(этаж 2)	22.90	
									Открытая терраса(этаж 3)	196.30	
									Служебное помещение(этаж 3)	46.50	
									Лифтовой холл (этаж 3)	13.20	
									Лестничная клетка (этаж 3)	22.80	
									Зал ресторана (этаж 1)	157.80	
									Санузел ресторана(этаж 1)	19.60	
									Коридор кухни (этаж 1)	21.30	
									Сервировочная (этаж 1)	6.90	
									ПУИ (этаж 1)	4.00	
Моечная столовой посуды (этаж 1)	17.00										
Раздевальня с душем и санузлом (этаж 1)	11.30										
Зал ресторана (этаж 2)	22.40										
Коридор (этаж 2)	135.20										
Коридор кухни (этаж 2)	41.00										
Кладовая полуфабрикатов (этаж 2)	4.80										
Кладовая овощей (этаж 2)	10.00										
Цех дегустаций(этаж 2)	6.40										
Договорной цех горячих напитков (этаж 2)	22.10										
Зона холодильных камер (этаж 2)	4.60										
О.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	А	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	
									Кладовая (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
С.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	826,90			Торговый зал супермаркета	478,20
							Помещение мойки тележек	12,20
							Коридор	77,10
							Загрузочная	52,40
							Кладовая непродовольственных материалов	28,10
							Помещение фасовки гастрономии и мелко-жировых продуктов	39,90
							Кладовая сухих продуктов	15,50
							Помещение экологических камер	48,20
							Кладовая отходов	6,30
							Помещение фасовки овощей и фруктов	14,40
							Кабинет административный	17,20
							ПУИ	2,80
							Раздевальня персонала	10,00
							Раздевальня персонала	9,60
							Санузел персонала	2,40
							Санузел персонала	2,40
							Универсальный санузел	6,40
							Санузел	3,80
О.2	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	224,30			Лестничная клетка (этаж 1)	23,20
							Лестничная клетка (этаж 2)	18,60
							Офисное помещение (этаж 2)	174,80
							Санузел (этаж 2)	3,80
							ПУИ (этаж 2)	3,90

О.3	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	В	294,50			Лестничная клетка (этаж 1)	54,60	4,50
							Лестничная клетка (этаж 2)	15,10	
							Офисное помещение (этаж 2)	174,80	
							Санузел (этаж 2)	2,60	
							ПУИ (этаж 2)	3,30	
							Кладовая (этаж 2)	44,10	
К.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	I	С	337,60			Зал кафе/терия на 110 м.кв.	232,70	5,45
							Буфет	10,60	
							Молочная	8,60	
							Кладовая продуктов	4,70	
							ПУИ	4,30	
							Молочная тары	4,30	
							Загрузочная	7,90	
							Подсобное помещение/буфета	23,40	
							Раздевальня с СУ/душем	10,40	
							Коридор кухни	21,20	
							Санузел кафе	9,50	
М.-1	Нежилое помещение для коммерческого использования	-I	-	517,70			Зона мойки	400,80	5,85
							Санузел	3,00	
							Кладовая	4,50	
							Помещение администратора безорганизационного рабочего места	8,30	
							Канцелярия	15,80	
							Санузел	2,20	
							ПУИ	3,70	
							Помещение персонала	13,00	
							Душевая	3,30	
							Санузел	3,80	
							Компрессорная	5,20	
							Кладовая инвентаря	5,10	
							Помещение общепит/ассортимент	49,00	

Жилое помещение для коммерческого использования	-1	-	389.40	Вестибюль	29.80	5.85
				Зона настольных игр	166.50	
				Видеозал	54.50	
				Бильярдная комната	102.10	
				Кладезь инвентаря	5.90	
				ПУИ	2.60	
				Раздевалка персонала	9.40	
				Помещение стирки	9.50	
				Санузел персонала	2.70	
				Санузел	6.40	
Жилое помещение для коммерческого использования	-1	-	23.90	Жирозащитная (реализуется совместно с пом. Г.1)	23.90	4.44
Жилое помещение для коммерческого использования	-1	-	34.00	Жирозащитная (реализуется совместно с пом. Ф.1)	34.00	4.25
Жилое помещение для коммерческого использования	-1	-	22.40	Жирозащитная (реализуется совместно с пом. К.1)	22.40	4.67

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

16.1 О помещениях общего пользования

№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь (кв.м)
1	Помещение хранения автомобилей	Паркинг, -2этаж	Общественное	7285.90
2	Помещения хранения велосипедов	Паркинг, -2этаж	Техническое	14.70
3	Помещения хранения велосипедов	Паркинг, -2этаж	Техническое	24.60
4	Помещения хранения торговых тележек	Паркинг, -2этаж	Техническое	12.70
5	Помещение омовки стоек	Паркинг, -2этаж	Техническое	10.90
6	Холодильный центр	Паркинг, -2этаж	Техническое	361.00
7	КНС мойки	Паркинг, -2этаж	Техническое	9.40
8	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	38.67
9	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	38.67
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	38.07
21	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	10.21
22	Коридор	Паркинг, -2этаж	Общественное	84.66
23	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	9.46
24	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	7.00
25	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	26.14
26	Помещение хранения автомобилей	Паркинг, -1этаж	Общественное	5041.80
27	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -1этаж	Техническое	15.50
28	ПУИ	Паркинг, -1этаж	Техническое	21.50
29	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -1этаж	Техническое	22.60
30	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -1этаж	Техническое	19.10
31	Помещение персонала управляющей компании	Паркинг, -1этаж	Техническое	63.70
32	Место хранения гольф-кара	Паркинг, -1этаж	Техническое	20.40
33	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -1этаж	Техническое	16.20
34	Раздевалка персонала	Паркинг, -1этаж	Техническое	45.70
35	Раздевалка персонала	Паркинг, -1этаж	Техническое	22.40
36	Венткамера ПД	Паркинг, -1этаж	Техническое	23.70
37	Венткамера ПД	Паркинг, -1этаж	Техническое	31.10
38	Венткамера ПД	Паркинг, -1этаж	Техническое	25.60
39	Венткамера ПД	Паркинг, -1этаж	Техническое	67.60
40	Венткамера ЖЧ блок А	Паркинг, -1этаж	Техническое	131.10
41	Венткамера ридтейл блок А	Паркинг, -1этаж	Техническое	189.00
42	Венткамера жилых прайток блок В	Паркинг, -1этаж	Техническое	161.00
43	Венткамера ридтейл блок В	Паркинг, -1этаж	Техническое	89.10
44	Венткамера ридтейл блок С	Паркинг, -1этаж	Техническое	76.00
45	Венткамера паркинга приточная	Паркинг, -1этаж	Техническое	73.90
46	Венткамера паркинга приточная	Паркинг, -1этаж	Техническое	74.30
47	Помещение СС	Паркинг, -1этаж	Техническое	9.40
48	Сервисная и СС	Паркинг, -1этаж	Техническое	19.40
49	Помещение СС	Паркинг, -1этаж	Техническое	12.80
50	Насосная ВКипП	Паркинг, -1этаж	Техническое	66.70
51	Экстрозащитная ресторан	Паркинг, -1этаж	Техническое	66.40
52	ГРЩ3	Паркинг, -1этаж	Техническое	114.40
53	ГРЩ4	Паркинг, -1этаж	Техническое	88.60
54	ИТП	Паркинг, -1этаж	Техническое	655.80

100	Помещение отдела жильцов	Блок А, 3этаж	Общественное	4.40	Венткамера ПД	Паркинг, -1этаж	Техническое	63.80
101	Помещение отдела жильцов	Блок А, 3этаж	Общественное	6.10	Тех. помещение фонтана	Паркинг, -1этаж	Техническое	37.20
102	Помещение отдела жильцов	Блок А, 3этаж	Общественное	5.80	Помещения для ввода кабеля	Паркинг, -1этаж	Техническое	7.90
103	ПУИ	Блок А, 3этаж	Техническое	2.00	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	59.01
104	Помещение отдела жильцов	Блок А, 3этаж	Общественное	13.50	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	16.70
105	Лестничная клетка Л2	Блок А, 3этаж	Общественное	13.80	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	70.66
106	Лестничная клетка Л1	Блок А, 3этаж	Общественное	8.70	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	74.06
107	Приточно-вытяжная вентиляция	Блок А, 3этаж	Техническое	26.70	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	62.86
108	Санузел МПН	Блок А, 3этаж	Общественное	2.90	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	56.55
109	Открытая терраса	Блок А, 3этаж	Общественное	217.80	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	96.47
110	Открытая терраса	Блок А, 3этаж	Общественное	39.10	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	25.83
111	Коридор	Блок А, 4этаж	Общественное	69.80	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	43.03
112	Лифтовый холл (зона пожар.безопасности)	Блок А, 4этаж	Общественное	4.90	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	91.58
113	Лифтовый холл (зона пожар.безопасности)	Блок А, 4этаж	Общественное	4.90	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	75.89
114	ПУИ	Блок А, 4этаж	Техническое	2.20	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	71.34
115	ПУИ	Блок А, 4этаж	Техническое	2.20	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	16.70
116	Лестничная клетка Л1	Блок А, 4этаж	Общественное	8.50	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	36.13
117	Лестничная клетка Л2	Блок А, 4этаж	Общественное	8.50	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	12.79
118	Коридор	Блок А, 5этаж	Общественное	69.80	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	12.79
119	Лифтовый холл (зона пожар.безопасности)	Блок А, 5этаж	Общественное	4.90	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	35.99
120	Лифтовый холл (зона пожар.безопасности)	Блок А, 5этаж	Общественное	4.90	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	28.41
121	ПУИ	Блок А, 5этаж	Техническое	2.20	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	11.40
122	ПУИ	Блок А, 5этаж	Техническое	2.20	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	21.95
123	Лестничная клетка Л1	Блок А, 5этаж	Общественное	8.50	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	63.22
124	Лестничная клетка Л2	Блок А, 5этаж	Общественное	8.50	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	28.22
125	Коридор	Блок А, 6этаж	Общественное	69.80	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	11.60
126	Лифтовый холл (зона пожар.безопасности)	Блок А, 6этаж	Общественное	4.90	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	86.70
127	Лифтовый холл (зона пожар.безопасности)	Блок А, 6этаж	Общественное	4.90	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	1.00
128	ПУИ	Блок А, 6этаж	Техническое	2.20	ЛК	Паркинг, -1этаж	Техническое	10.30
129	ПУИ	Блок А, 6этаж	Техническое	2.20	ЛК	Паркинг, -1этаж	Техническое	2.60
130	Лестничная клетка Л1	Блок А, 6этаж	Общественное	8.50	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	2.50
131	Лестничная клетка Л2	Блок А, 6этаж	Общественное	8.50	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	4.20
132	Коридор	Блок А, 7 этаж	Общественное	70.00	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	11.30
133	Лифтовый холл (зона пожар.безопасности)	Блок А, 7 этаж	Общественное	4.90	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	5.70
134	Лифтовый холл (зона пожар.безопасности)	Блок А, 7 этаж	Общественное	4.90	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	2.90
135	ПУИ	Блок А, 7 этаж	Техническое	2.20	ЛК	Паркинг, -1этаж	Техническое	2.30
136	ПУИ	Блок А, 7 этаж	Техническое	2.20	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	4.90
137	Лестничная клетка Л1	Блок А, 7 этаж	Общественное	8.50	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	0.90
138	Лестничная клетка Л2	Блок А, 7 этаж	Общественное	8.50	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	1.4
139	Коридор	Блок А, 8 этаж	Общественное	70.00	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	14.70
140	Лифтовый холл (зона пожар.безопасности)	Блок А, 8 этаж	Общественное	4.90	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	8.50
141	Лифтовый холл (зона пожар.безопасности)	Блок А, 8 этаж	Общественное	4.90	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	8.60
142	ПУИ	Блок А, 8 этаж	Техническое	2.20	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	30.20
143	ПУИ	Блок А, 8 этаж	Техническое	2.20	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	8.70
144	Лестничная клетка Л1	Блок А, 8 этаж	Общественное	8.50	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	7.1
145	Лестничная клетка Л2	Блок А, 8 этаж	Общественное	8.50	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	

146	Лестничная клетка Л1	Блок А, кровля	Общественное	4.40
147	Лестничная клетка Л2	Блок А, кровля	Общественное	4.40
148	Вестибюль	Блок В, 1этаж	Общественное	122.10
149	Доставка почты	Блок В, 1этаж	Общественное	7.70
150	Помещение ресепши	Блок В, 1этаж	Общественное	1.90
151	Санузел персонала	Блок В, 1этаж	Общественное	1.90
152	Санузел МПН	Блок В, 1этаж	Общественное	2.50
153	ПУИ	Блок В, 1этаж	Техническое	1.00
154	ПУИ	Блок В, 1этаж	Техническое	0.80
155	Помещение УК	Блок В, 1этаж	Техническое	15.9
156	Коридор	Блок В, 1этаж	Техническое	3.60
157	Санузел	Блок В, 1этаж	Техническое	1.60
158	Диспетчерская	Блок В, 1этаж	Техническое	13.70
159	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	3.90
160	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	14.00
161	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	5.70
162	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	9.80
163	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	16.10
159	Вестибюль жилья	Блок В, 2 этаж	Общественное	138.60
160	ПУИ	Блок В, 2 этаж	Техническое	1.00
161	Лифтовый холл /ЛБЗ	Блок В, 2 этаж	Общественное	10.00
162	ЛК Л1	Блок В, 2 этаж	Общественное	8.50
163	ПУИ	Блок В, 2 этаж	Техническое	1.10
164	Санузел МПН	Блок В, 2 этаж	Общественное	2.80
165	Умывальная	Блок В, 2 этаж	Общественное	1.60
166	ПУИ	Блок В, 2 этаж	Техническое	1.80
167	Лифтовый холл /ЛБЗ	Блок В, 2 этаж	Общественное	9.50
168	ЛК Л2	Блок В, 2 этаж	Общественное	8.50
169	Уборная	Блок В, 2 этаж	Общественное	2.70
170	Открытая терраса	Блок В, 2 этаж	Общественное	1141.80
171	ЛК Л1	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.50
172	Лифтовый холл /ЛБЗ	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.50
173	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.30
174	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	6.60
175	ПУИ	Блок В, 3 этаж	Техническое	1.10
176	ЛК Л2	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.50
177	Лифтовый холл /ЛБЗ	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.70
178	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	7.00
179	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	12.10
180	ПУИ	Блок В, 3 этаж	Техническое	1.10
181	ЛК Л1	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.50
182	Лифтовый холл /ЛБЗ	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.50
183	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.30
184	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	6.60
185	ПУИ	Блок В, 4 этаж	Техническое	1.10
186	ЛК Л2	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.50

187	Лифтовый холл /ЛБЗ	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.70
188	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	7.00
189	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	12.10
190	ПУИ	Блок В, 4 этаж	Техническое	1.10
191	ЛК Л1	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.50
192	Лифтовый холл /ЛБЗ	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.50
193	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.30
194	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	6.60
195	ПУИ	Блок В, 5 этаж	Техническое	1.10
196	ЛК Л2	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.50
197	Лифтовый холл /ЛБЗ	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.70
198	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	7.00
199	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	12.10
200	ПУИ	Блок В, 5 этаж	Техническое	1.10
201	ЛК Л1	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.50
202	Лифтовый холл /ЛБЗ	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.50
203	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.30
204	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	6.60
205	ПУИ	Блок В, 6 этаж	Техническое	1.10
206	ЛК Л2	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.50
207	Лифтовый холл /ЛБЗ	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.70
208	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	7.00
209	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	12.10
210	ПУИ	Блок В, 6 этаж	Техническое	1.10
211	ЛК Л1	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.50
212	Лифтовый холл /ЛБЗ	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.50
213	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.30
214	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	6.60
215	ПУИ	Блок В, 7 этаж	Техническое	1.10
216	ЛК Л2	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.50
217	Лифтовый холл /ЛБЗ	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 /ЛБЗ	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 /ЛБЗ	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 /ЛБЗ	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.50

233	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.30
234	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	6.60
235	ПУИ	Блок В, 9 этаж	Техническое	1.10
236	ЛК Л2	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.50
237	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.70
238	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	7.00
239	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	12.10
240	ПУИ	Блок В, 9 этаж	Техническое	1.10
241	ЛК Л1	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.50
242	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.50
243	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.30
244	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	6.60
245	ПУИ	Блок В, 10 этаж	Техническое	1.10
246	ЛК Л2	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.50
247	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.70
248	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	7.00
249	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	12.10
250	ПУИ	Блок В, 10 этаж	Техническое	1.10
251	ЛК Л1	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.50
252	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.50
253	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.30
254	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	6.60
255	ПУИ	Блок В, 11 этаж	Техническое	1.10
256	ЛК Л2	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.50
257	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.70
258	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	7.00
259	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	12.10
260	ПУИ	Блок В, 11 этаж	Техническое	1.10
261	ЛК Л1	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.50
262	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.50
263	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.30
264	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	6.60
265	ПУИ	Блок В, 12 этаж	Техническое	1.10
266	ЛК Л2	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.50
267	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.70
268	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	7.00
269	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	12.10
270	ПУИ	Блок В, 12 этаж	Техническое	1.10
271	ЛК Л1	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.50
272	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.50
273	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.30
274	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	6.60

275	ПУИ	Блок В, 13 этаж	Техническое	1.10
276	ЛК Л2	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.50
277	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.70
278	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	7.00
279	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	12.10
280	ПУИ	Блок В, 13 этаж	Техническое	1.10
281	ЛК Л1	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.50
282	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.50
283	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.30
284	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	6.60
285	ПУИ	Блок В, 14 этаж	Техническое	1.10
286	ЛК Л2	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.50
287	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.70
288	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	7.00
289	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	12.10
290	ПУИ	Блок В, 14 этаж	Техническое	1.10
291	ЛК Л1	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.50
292	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.50
293	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.30
294	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	6.60
295	ПУИ	Блок В, 15 этаж	Техническое	1.10
296	ЛК Л2	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.50
297	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 15 этаж	Общественное	9.70
298	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	9.10
299	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	9.00
300	ПУИ	Блок В, 15 этаж	Техническое	1.10
301	ЛК Л1	Блок В, 16 этаж	Общественное	8.50
302	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 16 этаж	Общественное	8.50
303	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное	7.50
304	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное	6.50
305	ПУИ	Блок В, 16 этаж	Техническое	1.10
306	ЛК Л2	Блок В, 16 этаж	Общественное	8.50
307	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 16 этаж	Общественное	8.70
308	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное	6.40
309	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное	7.10
310	ПУИ	Блок В, 16 этаж	Техническое	1.10
311	ЛК Л1	Блок В, 17 этаж	Общественное	8.50
312	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 17 этаж	Общественное	8.50
313	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное	7.50
314	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное	6.50
315	ПУИ	Блок В, 17 этаж	Техническое	1.10
316	ЛК Л2	Блок В, 17 этаж	Общественное	8.50
317	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 17 этаж	Общественное	8.70
318	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное	6.40
319	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное	7.10

320	ПУИ	Блок В, 17 этаж	Техническое	1.10
321	ЛК1	Блок В, кровля	Общественное	4.50
322	Электроштабная	Блок В, кровля	Техническое	5.50
323	ЛК2	Блок В, кровля	Общественное	4.50
324	Электроштабная	Блок В, кровля	Техническое	4.10
325	Вестибюль	Блок С, 1этаж	Общественное	128.30
326	Зона ресепшн	Блок С, 1этаж	Общественное	8.70
327	Салонья	Блок С, 1этаж	Общественное	3.70
328	Коридор	Блок С, 1этаж	Общественное	9.40
329	Коридор	Блок С, 1этаж	Общественное	2.60
330	ПУИ	Блок С, 1этаж	Техническое	2.50
331	Коридор	Блок С, 1этаж	Общественное	6.20
332	Санузел	Блок С, 1этаж	Общественное	5.00
333	Санузел	Блок С, 1этаж	Общественное	3.40
334	Мусорокамера	Блок С, 1этаж	Общественное	16.70
335	Лифтовый холл	Блок С, 1этаж	Общественное	5.40
336	Диспетчерская	Блок С, 1этаж	Техническое	16.70
337	Помещение охраны и службы парковщиков	Блок С, 1этаж	Техническое	17.30
338	Коридор	Блок С, 1этаж	Общественное	36.60
339	Санузел	Блок С, 1этаж	Общественное	4.40
340	ПУИ	Блок С, 1этаж	Техническое	4.60
341	ЛК	Блок С, 1этаж	Общественное	11.50
342	ЛК	Блок С, 1этаж	Общественное	11.90
343	Универсальный санузел	Блок С, 1этаж	Общественное	2.60
344	ЛК	Блок С, 1этаж	Общественное	8.40
345	ЛК	Блок С, 1этаж	Общественное	8.90
346	ЛК	Блок С, 1этаж	Общественное	6.40
347	Электроштабная	Блок С, 1этаж	Техническое	7.30
348	Рампа	Блок С, 1этаж	Техническое	230.90
349	Лифтовый холл (зона пов. безопасности)	Блок С, 2этаж	Общественное	16.00
350	Коридор	Блок С, 2этаж	Общественное	100.50
351	Лифтовый холл	Блок С, 2этаж	Общественное	5.30
352	Санузел	Блок С, 2этаж	Общественное	5.10
353	Санузел	Блок С, 2этаж	Общественное	9.10
354	Санузел	Блок С, 2этаж	Общественное	5.30
355	Санузел	Блок С, 2этаж	Общественное	9.10
356	Коридор	Блок С, 2этаж	Общественное	12.50
357	Коридор	Блок С, 2этаж	Общественное	12.20
358	ПУИ	Блок С, 2этаж	Техническое	1.60
359	ЛК	Блок С, 2этаж	Общественное	8.90
360	ЛК	Блок С, 2этаж	Общественное	8.90
361	Электроштабная	Блок С, 2этаж	Техническое	4.50
362	Санузел МПН	Блок С, 2этаж	Общественное	2.70
363	Санузел МПН	Блок С, 2этаж	Общественное	2.70

364	Лифтовый холл (зона пов. безопасности)	Блок С, 3этаж	Общественное	16.00
365	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественное	103.10
366	Лифтовый холл	Блок С, 3этаж	Общественное	5.30
367	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественное	5.40
368	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественное	7.00
369	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественное	5.40
370	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественное	7.00
371	ПУИ	Блок С, 3этаж	Техническое	1.60
372	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественное	14.00
373	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественное	12.90
374	Электроштабная	Блок С, 3этаж	Техническое	4.50
375	ЛК	Блок С, 3этаж	Общественное	8.90
376	ЛК	Блок С, 3этаж	Общественное	8.90
377	Санузел МПН	Блок С, 3этаж	Общественное	2.70
378	Санузел МПН	Блок С, 3этаж	Общественное	2.70
379	Лифтовый холл (зона пов. безопасности)	Блок С, 4этаж	Общественное	16.00
380	Коридор	Блок С, 4этаж	Общественное	103.60
381	Лифтовый холл	Блок С, 4этаж	Общественное	5.30
382	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественное	5.40
383	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественное	7.00
384	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественное	5.40
385	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественное	7.00
386	ПУИ	Блок С, 4этаж	Техническое	1.60
387	Коридор	Блок С, 4этаж	Общественное	14.00
388	Коридор	Блок С, 4этаж	Общественное	12.90
389	Электроштабная	Блок С, 4этаж	Техническое	4.50
390	ЛК	Блок С, 4этаж	Общественное	8.90
391	ЛК	Блок С, 4этаж	Общественное	8.90
392	Санузел МПН	Блок С, 4этаж	Общественное	2.70
393	Санузел МПН	Блок С, 4этаж	Общественное	2.70
394	Лифтовый холл (зона пов. безопасности)	Блок С, 5этаж	Общественное	16.00
395	Коридор	Блок С, 5этаж	Общественное	70.10
396	Лифтовый холл	Блок С, 5этаж	Общественное	5.30
397	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	5.50
398	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	7.20
399	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	5.50
400	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	7.20
401	ПУИ	Блок С, 5этаж	Техническое	1.60
402	Коридор	Блок С, 5этаж	Общественное	14.30
403	Коридор	Блок С, 5этаж	Общественное	15.80
404	ЛК	Блок С, 5этаж	Общественное	9.10
405	ЛК	Блок С, 5этаж	Общественное	9.10
406	Электроштабная	Блок С, 5этаж	Техническое	4.50
407	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	2.70

408	Саузел	Блок С, Этаж	Общественное	2.70
409	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, Блок	Общественное	16.00
410	Коридор	Блок С, Блок	Общественное	16.60
411	Коридор	Блок С, Блок	Общественное	12.50
412	Коридор	Блок С, Блок	Общественное	12.50
413	Лифтовый холл	Блок С, Блок	Общественное	5.30
414	ПУИ	Блок С, Блок	Техническое	1.60
415	ЛПК	Блок С, Блок	Общественное	8.90
416	ЛПК	Блок С, Блок	Общественное	8.90
417	Электрошкафов	Блок С, Блок	Техническое	4.50
418	Венткамера	Блок С, Блок	Техническое	76.70
419	Венткамера	Блок С, Блок	Техническое	76.70
420	ЛПК	Блок С, кровля	Общественное	4.60
421	ЛПК	Блок С, кровля	Общественное	4.60
16.2. Перемь технологического и инженерного оборудования, промазаченного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме				
№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение	
1	Этаж -2	Дренажные насосы в приямах	Водоотведение	
2	Этаж -2	Оборудование хладоцентра	Холодоснабжение	
3	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
4	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
5	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
6	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
7	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
8	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
9	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
10	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
11	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
12	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
13	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
14	Этаж -1	Оборудование сетей связи	слаботочные системы	
15	Этаж -1	Оборудование сетей связи	слаботочные системы	
16	Этаж -1	Оборудование сетей связи	слаботочные системы	
17	Этаж -1	Насосная ВКлПП	водоснабжение, водоотведение	
18	Этаж -1	ГРЩ3	Электрооснабжение	
19	Этаж -1	ГРЩ4	Электрооснабжение	
20	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
21	Этаж -1	Тел. Помещение фойе-гала	подготовка фойе-гала	
22	Этаж -1	Помещение для ввода кабеля	Электрооснабжение	
23	Корпус А, Этаж 1	Помещение охраны	слаботочные системы	
24	Корпус В, Этаж 1	Помещение охраны	слаботочные системы	
25	Корпус С, Этаж 1	Помещение охраны	слаботочные системы	

26	Корпус С, Этаж 1	Электрошкафов	Электрооснабжение	
27	Корпус С, Этаж 2	Электрошкафов	Электрооснабжение	
28	Корпус С, Этаж 3	Электрошкафов	Электрооснабжение	
29	Корпус А, Этаж 3	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
30	Корпус С, Этаж 4	Электрошкафов	Электрооснабжение	
31	Корпус С, Этаж 5	Электрошкафов	Электрооснабжение	
32	Корпус С, Этаж 6	Электрошкафов	Электрооснабжение	
33	Корпус С, Этаж 6	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
34	Корпус С, Этаж 6	Вентиляционное оборудование	Вентиляция	
35	Корпус А	Лифт Пассажирский (А1)	Вертикальный транспорт	
36	Корпус А	Лифт Пассажирский (А2)	Вертикальный транспорт	
37	Корпус А	Лифт Пассажирский (А3)	Вертикальный транспорт	
38	Корпус А	Лифт Пассажирский (А4)	Вертикальный транспорт	
39	Корпус А	Лифт Пассажирский (А5)	Вертикальный транспорт	
40	Корпус А	Лифт грузопассажирский (А6)	Вертикальный транспорт	
41	Корпус А	Лифт Пассажирский (А7)	Вертикальный транспорт	
42	Корпус А	Лифт грузопассажирский (А8)	Вертикальный транспорт	
43	Корпус А	Лифт Пассажирский (А9)	Вертикальный транспорт	
44	Корпус В	Лифт Пассажирский (В1)	Вертикальный транспорт	
45	Корпус В	Лифт Пассажирский (В2)	Вертикальный транспорт	
46	Корпус В	Лифт Пассажирский (В3)	Вертикальный транспорт	
47	Корпус В	Лифт Пассажирский (В4)	Вертикальный транспорт	
48	Корпус С	Лифт Пассажирский (С1)	Вертикальный транспорт	
49	Корпус С	Лифт Пассажирский (С2)	Вертикальный транспорт	
50	Корпус С	Лифт Пассажирский (С3)	Вертикальный транспорт	
51	Корпус С	Лифт Пассажирский (С4)	Вертикальный транспорт	
52	Корпус С	Лифт грузопассажирский (С5)	Вертикальный транспорт	
53	Корпус А	Подъемник П1 (грузовой)	Вертикальный транспорт	
54	Корпус А	Подъемник П2 (грузовой)	Вертикальный транспорт	
17.0 примерном графике реализации проекта строительства, предлажем срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства				
17.1	О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства: 20 процентов готовности		
17.1.1		Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2021 г.		
17.1.2		Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 2 квартал 2022 г.		
17.1 (2)	О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства: 40 процентов готовности		
17.1.1		Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 2 квартал 2022 г.		
17.1.2		Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2022 г.		
17.1 (3)	О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства: 60 процентов готовности		
17.1.1		Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2022 г.		

	17.1.2		Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2022 г.
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1		Этап реализации проекта строительства: 80 процентов готовности строительства
	17.1.2		Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 1 квартал 2023 г.
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1		Этап реализации проекта строительства: получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	17.1.2		Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2024 г.
17.2 О сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237)	17.2.1		Первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 31.08.2024
	17.2.2		Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 31.08.2024
18 О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	18.1.1		Планируемая стоимость строительства: 15 769 789 662,17 руб.
18.1 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пункте 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)			

18.1 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)	18.1.1	О платежах по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:	
	18.1.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:	
	18.1.2	О платежах по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:	
	18.1.2.1	Размер платежа по договору о комплексном освоении территории:	
19 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу (в случае размещения таких средств на счетах эскроу), об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве:	
	19.1.1	Счета эскроу	
	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона:	
	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу:	Публичное акционерное общество
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы:	БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ
	19.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу:	7706092528
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд:	Ист

19.4	Об упомоменном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование упомоменного банка (сокращенное наименование упомоменного банка (при наличии)), в котором у застройщика открыт расчетный счет.
			Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество
			Наименование банка: БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ
		19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в упомоменном банке:
			Номер расчетного счета: 40702810201700000457
			Корреспондентский счет: 301018103000000000985
			БИК: 044525985
			ИНН: 7706092528
			КПП: 770501001
			ОГРН: 1027739019208
			ОКПО: 17526887
		19.5.1	Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств: Счет эскроу
19.5	Форма привлечения денежных средств	19.5.1	Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств: граждан-участников строительства: Счет эскроу
19.6	О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
			исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)
		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 калогозательщика кредитора: 7706092528	19.6.1.3	Идентификационный номер калогозательщика кредитора: 7706092528
19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 14 132 497 000,00 руб.	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: 11 678 593 761,16 руб.	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 11 678 593 761,16 руб.
19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 2 453 903 238,84 руб.	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 2 453 903 238,84 руб.
19.6.1.7	Срок исполнения обязательства заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 30.06.2026	19.6.1.7	Срок исполнения обязательства заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 30.06.2026
19.7	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд с использованием счетов эскроу	19.7.1	О количестве договоров участия в долевом строительстве:
19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:	19.7.1	О количестве договоров участия в долевом строительстве:
19.7.1.1.1	Жилые помещения:	19.7.1.1	Жилые помещения:
19.7.1.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 198	19.7.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 198
19.7.1.1.2	Жилые помещения:	19.7.1.1.2	Жилые помещения:
19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0	19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
19.7.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0	19.7.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
19.7.1.1.2	Нежилые помещения:	19.7.1.1.2	Нежилые помещения:
19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 74	19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 74
19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0	19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0	19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
19.7.1.1.3	Машино-места:	19.7.1.1.3	Машино-места:

	19.7.3.1.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов закроу: 7 254 270 582,51 руб.
	19.7.3.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
	19.7.3.1.2	Нежилые помещения: Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов закроу: 3 921 079 252,79 руб.
	19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
	19.7.3.1.3	Машинно-места: Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов закроу: 487 371 096 руб.
	19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекается денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением управления денежными средствами участников долевого строительства		
20.1 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.1	Вид соглашения или сделки: Договор об открытии возобновляемой кредитной линии
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства: Публичное акционерное общество
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы: Банк Финансовая Корпорация Открытие
	20.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства: 7706092528
	20.1.5	Сумма привлеченных средств: 14 132 497 000,00 руб.

	19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов закроу: 77
	19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.2	О площади объектов долевого строительства:
	19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.2.1.1	Жилые помещения: Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов закроу: 13 419,21 м2
	19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.2.1.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.2.1.2	Нежилые помещения: Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов закроу: 10 210,97 м2
	19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.2.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.2.1.3	Машинно-места: Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов закроу: 2 182,82 м2
	19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.3	О цене договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.3.1.1	Жилые помещения:

	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств: 30.06.2026
	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств: 77:06:0001002:147
21	О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	
21.1	О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика: 1 869 754 000,00 руб.
22	Информация об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору	

22.1	О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в пунктах 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33) договорах и соглашениях, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность. О целях затрат застройщика на числа целей, указанных в пунктах 8, 10 и 12 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33), о планируемых размерах таких затрат, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору.	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность. Нет
23	Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте	

11.04.09.2023	4. КР	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
12.04.09.2023	5. ВИС	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
13.04.09.2023	6. ПОС	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
14.04.09.2023	8. ПМОС	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
15.04.09.2023	9. ПБ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
16.04.09.2023	10. ОДИ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
17.04.09.2023	11. ЭЭ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.



Иная информация о проекте: Примечание к п.9.2.22:Информация указана в соответствии с проектной декларацией (наиболее подходящим возможным вариантом выбора материала из выпадающего списка при заполнении декларации).Уточнение материала – с монолитными железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кварцев, керамические камни, блоки и др.) с заполнением светопрозрачными конструкциями и облицовкой фасадными конструкциями (камень, алюмокомпозитные панели, пр.)Примечание к п.15.3:помещение Ка.1.1 размещается на двух этажах блока В:16 этаж-помещения №В.125, В.110, 26 этаж:№В.203, В.214, В.202, В.201.Помещение Ф.1.1 размещается на трех этажах блока А:16 этаж-помещения №А.114, А.115, А.128, 26 этаж:№А.201, А.202, А.203, А.204, А.205, А.206, А.207, А.208, А.209, А.213, А.214, А.216, А.217, А.218, А.219, А.220, А.221, А.222, А.224, А.225, А.226, А.227, А.228, А.229, А.241, А.211, А.210, А.212, А.223, А.242, 36 этаж:№ А.324, А.322, А.319, А.318, А.313.Помещение Г.1.1 размещается на двух этажах блока А:16 этаж-помещения № А.116, А.117, А.118, А.119, А.120, А.121, А.122, 26 этаж:А.330, А.215, А.231, А.232, А.233, А.234, А.235, А.236, А.237.Помещение Ка.1.1 размещается на двух этажах блока В:16 этаж-помещения № В.125, В.110, 26 этаж: В.203, В.214, В.202, В.201.Примечание к 15.2 в 15.3-колонка"Номер подэтажа" считать названием "Блок"		
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. ПЗУ	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
2 01.09.2021	3.АР	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
3 01.09.2021	4. КР	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
4 01.09.2021	5.ВИС	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
5 01.09.2021	6. ПОС	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
6 01.09.2021	7.ТХ	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
7 01.09.2021	9.МОПБ	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
8 04.09.2023	1.ПЗ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
9 04.09.2023	2.ПЗУ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
10 04.09.2023	3.АР	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.