

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 332/23

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

| | |
|---|--|
| Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): | 26.09.2023 г. |
| Дата составления отчета: | 26.09.2023 г. |
| Заказчики: | ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Спейс II» |
| Исполнитель: | ООО «ФандОценка» |

вх. №0929-03 от 29.09.2023

Москва – 2023

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

Уважаемый Руслан Закариянович!

На основании Задания на оценку № 02/23 от 26.09.2023 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Спейс II», Оценщик произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки: Имущественные права на нежилые помещения (11 ед.) для коммерческого использования, расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар».

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. (общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I - ФСО VI) и № 326 от 01.06.2015 г. (специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т. ч. ФСО № 8 «Оценка бизнеса»), и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 26 сентября 2023 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 –

**780 216 000 (Семьсот восемьдесят миллионов двести шестнадцать тысяч) рублей,
не облагается НДС.**

В том числе:

| № Помещения п/п | Условный номер | Назначение | Площадь объекта | Стоимость объекта (округленно), руб. |
|-----------------|----------------|-------------|-----------------|--------------------------------------|
| Помещение № 1 | B1.114 | Апартаменты | 111,55 | 71 932 000 |
| Помещение № 2 | B1.115 | Апартаменты | 135,42 | 87 519 000 |
| Помещение № 3 | B1.124 | Апартаменты | 111,55 | 71 932 000 |
| Помещение № 4 | B1.125 | Апартаменты | 135,43 | 87 525 000 |
| Помещение № 5 | B1.134 | Апартаменты | 111,55 | 71 932 000 |
| Помещение № 6 | B1.135 | Апартаменты | 135,42 | 87 519 000 |
| Помещение № 7 | B1.144 | Апартаменты | 111,55 | 71 932 000 |
| Помещение № 8 | B1.145 | Апартаменты | 135,43 | 87 525 000 |
| Помещение № 9 | B2.143 | Апартаменты | 49,45 | 34 759 000 |
| Помещение № 10 | B1.154 | Апартаменты | 111,55 | 71 932 000 |
| Помещение № 11 | A529 | Апартаменты | 49,67 | 35 709 000 |
| Итого | | | | 780 216 000 |

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 Заказчике | 16 |
| 4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора | 16 |
| 4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор | 17 |
| 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 | 26 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 28 |
| 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта | 28 |
| 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект | 36 |
| 8.3. Рынок жилой недвижимости | 38 |
| 8.4. Анализ наиболее эффективного использования | 42 |
| 8.5. Анализ о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект | 43 |
| 8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | 46 |
| 8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки | 49 |
| 9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА | 50 |
| 9.1. Последовательность определения стоимости | 50 |
| 9.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода | 51 |
| 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 62 |
| 10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов | 62 |
| 10.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | 62 |
| 10.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки | 63 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 66 | |
| 1. Правовая информация | 66 |
| 2. Методическая информация | 66 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 67 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ..... | 70 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ..... | 74 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ | 87 |

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 нежилые помещения (11 ед.) для коммерческого использования Адрес объектов оценки: 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 – 10: Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ», ИНН 7725127342, ОГРН 1037739026709; Помещение № 11: гражданин Российской Федерации Вишнеvский Антон Владиславович, паспорт серии 45 23 № 448510, ИНН: 772000928886.</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 Спейс II», 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 Спейс II», владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Спейс II», 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</p> |

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

| | |
|--|---|
| | <p>информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <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 26.09.2023 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 Спейс II», 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 | 26.09.2023 |
| Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки | |
| Период (срок) проведения работ по оценке | 26.09.2023 – 26.09.2023 |
| 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 | Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки; Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признан рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют. |
| Форма представления итоговой стоимости | 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. |
| Иные специфические требования к отчету об оценке | Отсутствуют |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин | Не требуется. |
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки и/или иными нормативными правовыми актами, или нормативными актами Банка России для отражения в задании на оценку | Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 0991R/776/0000153/22 от 29 ноября 2022 года, страховая сумма в период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

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

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

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

2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

- Федеральных стандартов оценки;

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

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

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

2.5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2.6. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 01/23 от 26.09.2023 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 Спейс II» |
| Место нахождения | 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018 |
| ОГРН | 1197746380138 |
| Дата присвоения ОГРН | 13.06.2019 |
| Дата регистрации юридического лица | 13.06.2019 |

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

| | |
|---|---|
| Фамилия Имя Отчество | Делов Андрей Игоревич |
| Дополнительные сведения | Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г. |
| Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности | № 019434-1 от 20.05.2021 г. по направлению Оценка недвижимости»; |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис №0991R/776/0000152/22 от 29 ноября 2022 г. страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в АО «АльфаСтрахование», период страхования: с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. |
| Стаж работы в оценочной деятельности, лет | 12 |
| Местонахождение оценщика | 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г. |
| Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки | <ul style="list-style-type: none"> • сбор информации об объекте оценки; • анализ рынка объекта оценки; • расчет стоимости объекта оценки; • 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 АО «АльфаСтрахование», полис №0991R/776/0000153/22 от 29.11.2022 года, страховая сумма в период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 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 № 01/23 от 26.09.2023 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Спейс II», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель»

Порядковый номер отчета № 332/23, дата оставления 26.09.2023 года.

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Имущественные права на нежилые помещения (11 ед.) для коммерческого использования, 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 (сумма площадей всех частей Помещения) |
|-----------------|----------------|------|------------------|-------------------|-------------------|--|
| Помещение № 1 | B1.114 | B | 1 | 11 | Нежилое помещение | 111,55 кв.м |
| Помещение № 2 | B1.115 | B | 1 | 11 | Нежилое помещение | 135,42 кв.м |
| Помещение № 3 | B1.124 | B | 1 | 12 | Нежилое помещение | 111,55 кв.м |
| Помещение № 4 | B1.125 | B | 1 | 12 | Нежилое помещение | 135,43 кв.м. |
| Помещение № 5 | B1.134 | B | 1 | 13 | Нежилое помещение | 111,55 кв.м |
| Помещение № 6 | B1.135 | B | 1 | 13 | Нежилое помещение | 135,42 кв.м |
| Помещение № 7 | B1.144 | B | 1 | 14 | Нежилое помещение | 111,55 кв.м |
| Помещение № 8 | B1.145 | B | 1 | 14 | Нежилое помещение | 135,43 кв.м |
| Помещение № 9 | B2.143 | B | 2 | 14 | Нежилое помещение | 49,45 кв.м |
| Помещение № 10 | B1.154 | B | 1 | 15 | Нежилое помещение | 111,55 кв.м |
| Помещение № 11 | A529 | A | 1 | 5 | Нежилое помещение | 49,67 кв.м. |

6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и обстоятельства после 24.02.2022 г.). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая стоимость может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.
- Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

| Объект оценки | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | | |
|---|--|----------------------------|--------------------------------|
| | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
| Имущественные права на нежилые помещения (11 ед.) для коммерческого использования, расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар» | Не применялся, отказ обоснован | 780 216 000 | 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 по состоянию на дату оценки, составляет:

780 216 000 (Семьсот восемьдесят миллионов двести шестнадцать тысяч) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

| № Помещения п/п | Условный номер | Назначение | Площадь объекта | Стоимость объекта (округленно), руб. |
|-----------------|----------------|-------------|-----------------|--------------------------------------|
| Помещение № 1 | V1.114 | Апартаменты | 111,55 | 71 932 000 |
| Помещение № 2 | V1.115 | Апартаменты | 135,42 | 87 519 000 |
| Помещение № 3 | V1.124 | Апартаменты | 111,55 | 71 932 000 |
| Помещение № 4 | V1.125 | Апартаменты | 135,43 | 87 525 000 |
| Помещение № 5 | V1.134 | Апартаменты | 111,55 | 71 932 000 |
| Помещение № 6 | V1.135 | Апартаменты | 135,42 | 87 519 000 |
| Помещение № 7 | V1.144 | Апартаменты | 111,55 | 71 932 000 |
| Помещение № 8 | V1.145 | Апартаменты | 135,43 | 87 525 000 |
| Помещение № 9 | V2.143 | Апартаменты | 49,45 | 34 759 000 |
| Помещение № 10 | V1.154 | Апартаменты | 111,55 | 71 932 000 |
| Помещение № 11 | A529 | Апартаменты | 49,67 | 35 709 000 |
| Итого | | | | 780 216 000 |

Оценщик

 А.И. Делов

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

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком

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

- Разрешение на строительство № 77-123000-016894-2018 от 25.04.2018 г.
- Градостроительный план земельного участка № РФ-77-4-53-3-98-2023-3665 от 02.06.2023
- Проектная декларация № 77-002189 от 07.09.2023 г.

Копии документов, предоставленных Заказчиком, представлены в Приложении к Отчету.

7.2. Идентификация объекта оценки

Объектом оценки является:

Имущественные права на нежилые помещения (11 ед.) для коммерческого использования, 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 | Площадь частей Помещения | Сдача объекта | Срок сдачи |
|-----------------|----------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------------|--|----------------------|------------|
| Помещение № 1 | B1.114 | 11 | Нежилое помещение (апартаменты) | 111,55 кв.м | Холл – 4,64 кв.м Кухня-ниша – 10,45 кв.м Гостиная – 28,00 кв.м Спальня – 16,72 кв.м Спальня – 12,85 кв.м Ванная – 3,72 кв.м Ванная – 5,20 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 3,19 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 3,60 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м | Предчистовая отделка | 4 кв. 2023 |
| Помещение № 2 | B1.115 | 11 | Нежилое помещение | 135,42 кв.м | Прихожая – 5,07 кв.м Кухня-ниша – 11,04 кв.м Гостиная – 27,31 кв.м Спальня – 16,69 кв.м Спальня – 12,86 кв.м Спальня – 15,42 кв.м Ванная – 5,17 кв.м Ванная – 3,20 кв.м Ванная – 4,05 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 2,80 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 4,54 кв.м Гардеробная – 4,09 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м | Предчистовая отделка | 4 кв. 2023 |
| Помещение № 3 | B1.124 | 12 | Нежилое помещение | 111,55 кв.м | Холл – 4,64 кв.м Кухня-ниша – 10,45 кв.м Гостиная – 28,00 кв.м Спальня – 16,72 кв.м Спальня – 12,85 кв.м Ванная – 3,72 кв.м Ванная – 5,20 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 3,19 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 3,60 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м | Предчистовая отделка | 4 кв. 2023 |

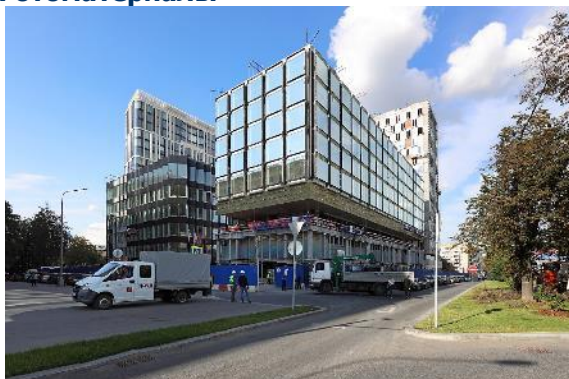
| № Помещения п/п | Условный номер | Этаж расположения | Назначение | Проектная площадь помещения | Площадь частей Помещения | Сдача объекта | Срок сдачи |
|-----------------|----------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|--|----------------------|------------|
| Помещение № 4 | B1.125 | 12 | Нежилое помещение | 135,43 кв.м. | Прихожая – 5,07 кв.м Кухня-ниша – 11,04 кв.м Гостиная – 27,31 кв.м Спальня – 16,69 кв.м Спальня – 12,86 кв.м Спальня – 15,42 кв.м Ванная – 5,17 кв.м Ванная – 3,20 кв.м Ванная – 4,05 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 2,80 кв.м Холл – 4,54 кв.м Гардеробная – 4,09 кв.м Гардеробная – 5,17 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м | Предчистовая отделка | 4 кв. 2023 |
| Помещение № 5 | B1.134 | 13 | Нежилое помещение | 111,55 кв.м | Холл – 4,64 кв.м Кухня-ниша – 10,45 кв.м Гостиная – 28,00 кв.м Спальня – 16,72 кв.м Спальня – 12,85 кв.м Ванная – 3,72 кв.м Ванная – 5,20 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 3,19 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 3,60 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м | Предчистовая отделка | 4 кв. 2023 |
| Помещение № 6 | B1.135 | 13 | Нежилое помещение | 135,42 кв.м | Прихожая – 5,07 кв.м Кухня-ниша – 11,04 кв.м Гостиная – 27,31 кв.м Спальня – 16,69 кв.м Спальня – 12,86 кв.м Спальня – 15,42 кв.м Ванная – 5,17 кв.м Ванная – 3,20 кв.м Ванная – 4,05 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 2,80 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 4,54 кв.м Гардеробная – 4,09 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м | Предчистовая отделка | 4 кв. 2023 |
| Помещение № 7 | B1.144 | 14 | Нежилое помещение | 111,55 кв.м | Холл – 4,64 кв.м Кухня-ниша – 10,45 кв.м Гостиная – 28,00 кв.м Спальня – 16,71 кв.м Спальня – 12,85 кв.м Ванная – 3,72 кв.м Ванная – 5,20 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 3,19 кв.м Гардеробная – 5,17 кв.м Гардеробная – 3,60 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м | Предчистовая отделка | 4 кв. 2023 |
| Помещение № 8 | B1.145 | 14 | Нежилое помещение | 135,43 кв.м | Прихожая – 5,07 кв.м Кухня-ниша – 11,04 кв.м Гостиная – 27,31 кв.м Спальня – 16,69 кв.м Спальня – 12,86 кв.м Спальня – 15,42 кв.м Ванная – 5,17 кв.м Ванная – 3,20 кв.м Ванная – 4,05 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 2,80 кв.м Холл – 4,54 кв.м Гардеробная – 4,09 кв.м Гардеробная – 5,17 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м | Предчистовая отделка | 4 кв. 2023 |
| Помещение № 9 | B2.143 | 14 | Нежилое помещение | 49,45 кв.м | Прихожая – 4,57 кв.м Кухня-ниша – 6,51 кв.м Гостиная – 14,58 кв.м Спальня – 11,91 кв.м Ванная – 6,22 кв.м Гардеробная – 5,66 кв.м | Предчистовая отделка | 4 кв. 2023 |

| № Помещения п/п | Условный номер | Этаж расположения | Назначение | Проектная площадь помещения | Площадь частей Помещения | Сдача объекта | Срок сдачи |
|-----------------|----------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|---|----------------------|------------|
| Помещение № 10 | B1.154 | 15 | Нежилое помещение | 111,55 кв.м | Холл – 4,64 кв.м Кухня-ниша – 10,45 кв.м Гостиная – 28,00 кв.м Спальня – 16,72 кв.м Спальня – 12,85 кв.м Ванная – 3,72 кв.м Ванная – 5,20 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 3,19 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 3,60 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м | Предчистовая отделка | 4 кв. 2023 |
| Помещение № 11 | A529 | 5 | Нежилое помещение | 49,67 | Прихожая – 9,79 кв.м Санузел – 1,45 кв.м Санузел – 2,81 кв.м Кухня-гостиная – 22,84 кв.м Спальня – 12,78 кв.м | Чистовая отделка | 4 кв. 2023 |

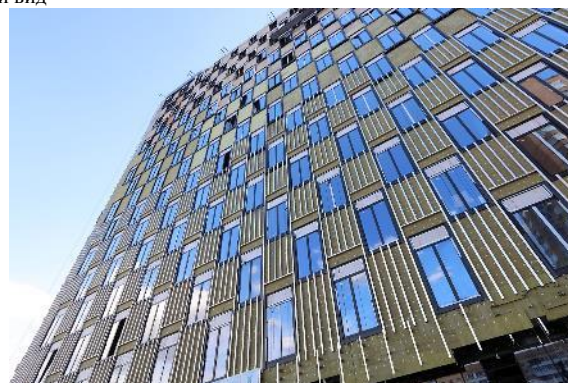
Субъект права: Собственником является застройщик Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ», ИНН 7725127342, ОГРН 1037739026709.

Субъект права Нежилое помещение 11, Условный номер A529, этаж расположения 5, площадью 49,67 кв.м.: Вишневский Антон Владиславович, 28.02.1978 года рождения, место рождения: гор. Москва, пол: мужской, паспорт гражданина РФ 45 23 448510, выдан: ГУ МВД России по г. Москве, дата выдачи 15.03.2023 года, код подразделения 770-068, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская д. 1А, кв. В401, СНИЛС 017-300-653 05, ИНН 772000928886

Фотоматериалы



Общий вид



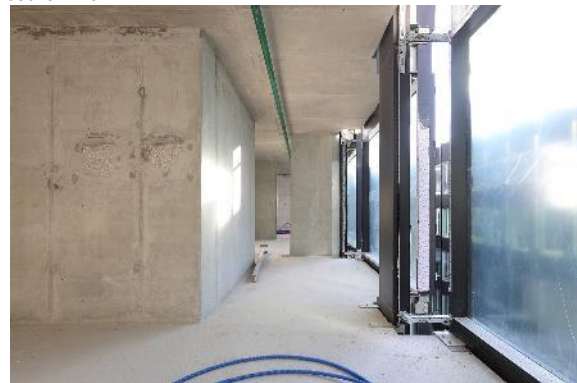
Фасад здания



Общий вид



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) |
| 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 «Цимаило 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 |
| 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 |

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

| Основные характеристики | |
|--|-----|
| 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 |

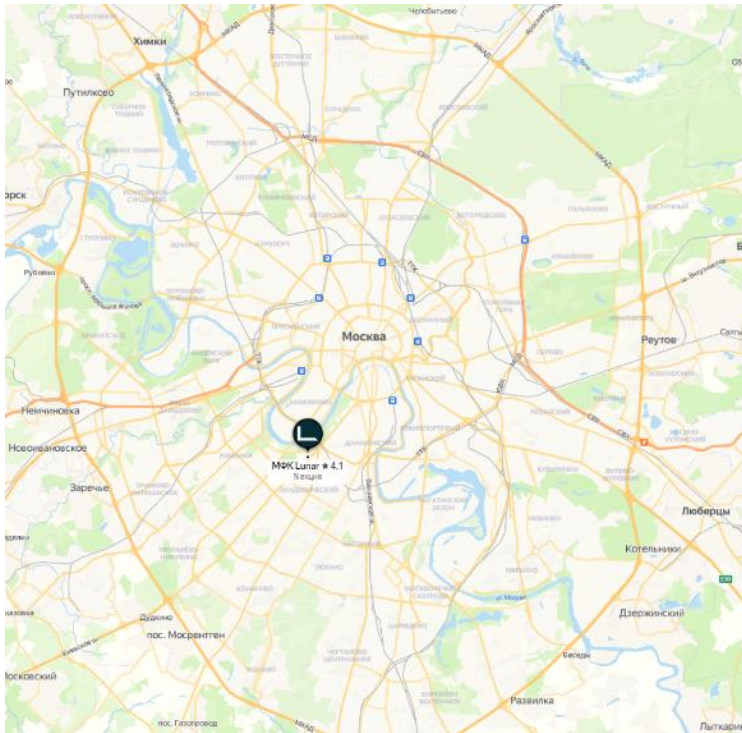
Источник: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/38951>

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

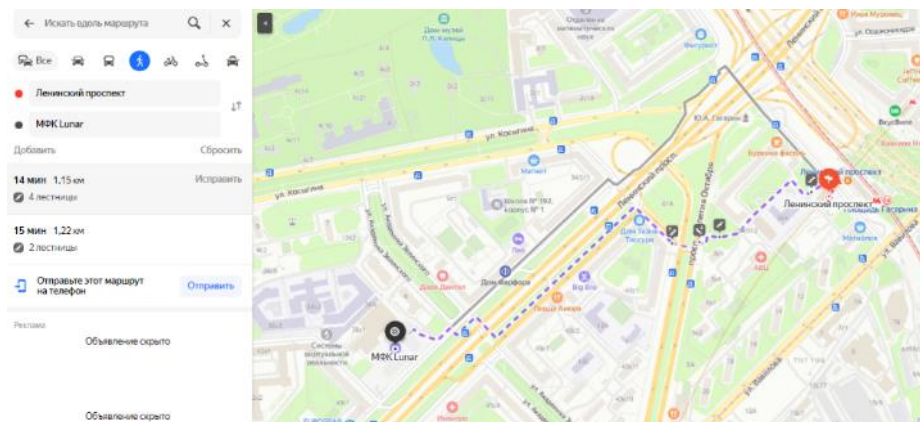
На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на города.

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

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

является русло реки и 3-е кольцо, а на юге — улица Строителей. По форме район представляет почти правильный прямоугольник.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

- Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

- Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

- Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

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

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

О текущей ценовой ситуации

Инфляция⁵ по итогам 2022 года в России составила 11,94% после 8,39% в 2021 году, следует из данных Росстата. Годовая инфляция в декабре замедлилась до 11,94% с 11,98% в ноябре.

Инфляция в 2022 году стала максимальной с 2015 года, когда она составляла 12,9%, сообщает «Интерфакс». В 2016 году рост цен был на уровне 5,4%, в 2017 - минимальные за всю историю 2,5%, в 2018 году - 4,3%, в 2019 году - 3,0%, в 2020 году - 4,9%.

Центробанк сообщил о значительных рисках превышения цели по инфляции в 4% в 2024 году. При этом в ЦБ считают, что проводимая денежно-кредитная политика нацелена на возвращение годовой инфляции к целевому показателю 4% в 2024-м. Об этом сказано в сообщении регулятора по итогам внеочередного заседания совета директоров о повышении ключевой ставки до 12% с 8,5%.

Инфляционное давление продолжает усиливаться. По оценке на 7 августа, показатель годовой инфляции увеличился до 4,4%. При этом текущие темпы прироста цен продолжают ускоряться. В среднем за последние три месяца текущий рост с поправкой на сезонность составил 7,6% в пересчете на год. Такой же показатель базовой инфляции увеличился до 7,1%.

В ЦБ отметили, что рост внутреннего спроса, который превышает возможности расширения выпуска, усиливает инфляционное давление и оказывает влияние на динамику курса рубля через повышенный спрос на импорт. Из-за этого усиливается эффект переноса ослабления рубля в цены и растут

⁵ <https://www.kommersant.ru/doc/5771639>, <https://www.kommersant.ru/doc/6161007>

инфляционные ожидания.

В дальнейшем сохранение текущих темпов роста цен на достигнутых уровнях означает значительный риск отклонения инфляции вверх от цели в 2024 году. Как считают в ЦБ, повышение ставки до 12% необходимо для возвращения инфляции к 4% в 2024 году и ее стабилизации около этого показателя в будущем.

По итогам июля годовая инфляция в России повысилась до 4,3%, что на 1,05 п. п. больше итогов июня. По прогнозу ЦБ, годовая инфляция в ближайшие месяцы продолжит повышаться. Регулятор ожидает, что по итогам 2023 года инфляция составит 5,0–6,5%, по итогам 2024-го — 4%.

О текущей ценовой ситуации⁶

На неделе с 15 по 21 августа 2023 г. на потребительском рынке рост цен замедлился до 0,09%. Год к году инфляция составила 4,88%1 г/г. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,02% за счет ускорения дефляции на плодоовощную продукцию (-3,07%). В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен увеличились (0,30%) преимущественно за счет повышения темпов удорожания легковых автомобилей и строительных материалов. В секторе услуг цены несколько снизились (-0,01%) на фоне возобновления удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-0,73%).

Потребительская инфляция с 15 по 21 августа

1. На неделе с 15 по 21 августа 2023 г. инфляция замедлилась до 0,09% (0,10% на неделе с 8 по 14 августа 2023 года). Год к году инфляция составила 4,88% г/г после 4,66% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились (-0,02% после околонулевого роста на 0,01% неделей ранее) на фоне повышения темпов снижения цен на плодоовощную продукцию (-3,07% после -2,40%). На остальные продукты питания рост цен сохранился практически на уровне прошлой недели (0,21%) при повышенных темпах удорожания мясopодуKтов (особенно свинины и мяса кур), а также яиц. Также продолжилось удорожание масложировой продукции и хлебобулочных изделий. При этом продолжили снижаться цены на молочную продукцию и муку, подешевели кондитерские изделия, замедлился рост цен на сахар и крупы.

3. В сегменте непродовольственных товаров инфляция составила 0,30% (0,21% неделей ранее). Продолжилось удорожание легковых автомобилей (0,44% после 0,22%), строительных материалов (0,40% после 0,24%) и медицинских товаров. Возобновился рост цен на моющие и чистящие средства, а также обувь. В то же время снизились темпы удорожания электро- и бытовых приборов (0,36% после 0,49%), одежды и белья. Продолжили расти цены на автомобильный бензин (0,56%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг цены несколько снизились (-0,01% после роста на 0,07% неделей ранее). Туристические услуги подешевели на -0,31% (рост на 0,53% неделей ранее) за счет удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-0,73% после 0,91%), ускорения снижения цен на услуги санаториев и замедления роста цен на услуги гостиниц. На бытовые услуги сохраняется умеренный рост цен (0,04% после 0,02%).

Мировые рынки

5. На неделе с 15 по 21 августа на мировых рынках продовольствия цены выросли на 1,6% (-1,1% неделей ранее). В годовом выражении в августе цены немного скорректировались вниз. После снижения на прошлой неделе выросли цены на пшеницу во Франции (0,5%) и кукурузу (1,1%), а также соевое (3,2%) и пальмовое (3,8%) масла. Стоимость сахара-сырца (-1,6%) и белого сахара (-1,4%) снизилась после роста неделей ранее. Подорожали соевые бобы (4,3%) и свинина (3,1%). Цены на пшеницу и говядину в США стабилизировались.

6. На мировом рынке удобрений цены снизились на 2,8% (-0,6% неделей ранее) за счет уменьшения стоимости азотных (-3,8%) и смешанных (-1,9%) удобрений. В годовом выражении в августе котировки на удобрения упали на 34,4% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на 1,9% (рост на 0,5% неделей ранее) за счет сокращения стоимости железной руды (-6,2%) и металлического проката (-0,6%). Стоимость лома черных металлов и арматуры стабилизировалась. В годовом выражении в августе черные металлы подешевели на 7,3% г/г.

8. На рынке цветных металлов цены выросли на 0,9% (-2,2% неделей ранее) за счет удорожания никеля (1,7%) и меди (0,9%). Стоимость алюминия стабилизировалась. В годовом выражении в августе цветные металлы подешевели на 3,0% г/г.

⁶ https://www.economy.gov.ru/material/file/7b742e260c12c9bf165485efee9d25b7/o_tekushchey_cenovoy_situacii_23_avgusta_2023_goda.pdf

Таблица 8-1 О потребительской инфляции с 15 по 21 августа (РОССТАТ)

| | 2023 год на 21 авг | | | | | | 2022 год |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------|--------------|-------------|--------------------------------|---------------|-----------------|
| | г/г | с начала месяца | 15 - 21 авг | 8 - 14 авг | на 21 августа (с нач. года) | июль (м/м) | август (м/м) |
| Индекс потребительских цен | 4,88 | 0,20 | 0,09 | 0,10 | 3,62 | 0,63 | -0,52 |
| Продовольственные товары | 3,09 | -0,09 | -0,02 | 0,01 | 2,63 | 0,49 | -1,36 |
| - без плодоовощной продукции | 1,45 | 0,52 | 0,21 | 0,22 | 1,64 | 0,31 | -0,08 |
| - плодоовощная продукция | 14,08 | -7,22 | -3,07 | -2,40 | 7,16 | 1,77 | -11,82 |
| Непродовольственные товары | 3,04 | 0,63 | 0,30 | 0,21 | 2,75 | 0,91 | -0,05 |
| - без бензина | 2,48 | 0,47 | 0,26 | 0,16 | 2,18 | 0,72 | -0,10 |
| - бензин автомобильный | 7,03 | 1,73 | 0,56 | 0,53 | 6,62 | 2,19 | 0,32 |
| Услуги | - | -0,11 | -0,01 | 0,07 | 4,11 | - | - |

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов⁷ на предстоящие три года:

- **Инфляция:** Медианный прогноз инфляции на 2023 год повышен до 5,7% (+0,2 п.п. к июньскому опросу), на 2024 год — до 4,3% (+0,3 п.п.). Аналитики ожидают, что в 2025 году инфляция будет находиться на цели.
- **Ключевая ставка:** Аналитики повысили прогнозную траекторию ключевой ставки на всем прогнозном горизонте на 0,4-0,7 п.п. (7,9% годовых, 7,7% годовых и 6,6% годовых в среднем 2023-2025 годах соответственно). Медианная оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 6,0% годовых.
- **ВВП:** Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2023 год до роста на 1,5% (+0,7 п.п.). Прогнозы на 2024-2025 годы не изменились. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит +2,3% (в июньском опросе — +1,6%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — +1,5%.
- **Уровень безработицы:** Аналитики скорректировали прогнозы вниз на 0,2-0,3 п.п. на всем прогнозном горизонте и ожидают, что безработица будет находиться в диапазоне 3,4-3,5%.
- **Номинальная зарплата:** Прогнозы роста за 2023 и 2024 годы повышены до 10,0% (+0,3 п.п.) и 7,9% (+0,7 п.п.) соответственно. Ожидания роста в 2025 году почти не изменились (+6,1%). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2023 году реальная зарплата вырастет на 4,2%, в 2024 году — на 2,3% и в 2025 году — на 1,9%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 9,3% выше, чем в 2021 году.
- **Баланс консолидированного бюджета:** Без существенных изменений. Прогнозы аналитиков по дефициту на 2023-2025 годы — 2,7% ВВП, 1,8% ВВП и 1,0% ВВП соответственно.
- **Экспорт товаров и услуг:** Прогнозы снижены до 495 млрд долл. США в 2023 году (-5 млрд долл.), 505 млрд долл. США в 2024 году (-9 млрд долл.) и 508 млрд долл. США в 2025 году (-17 млрд долл.). В итоге, по прогнозу аналитиков, стоимостные объемы экспорта в 2025 году будут на 7,6% ниже, чем в 2021 году (в июньском опросе — на 4,5%).
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы стоимостных объемов импорта, напротив, повышены на 5-6 млрд долл.: в 2023 году импорт составит 380 млрд долл. США, в 2024 году — 395 млрд долл. США, в 2025 году — 406 млрд долл. США. Таким образом, по прогнозу аналитиков, стоимостные объемы импорта в 2025 году будут на 6,8% выше, чем в 2021 году (в июньском опросе — на 5,3%).
- **Курс USD/RUB:** Аналитики ожидают более слабый рубль на всем горизонте. Прогноз на 2023 год — 81,8 рублей за доллар, на 2024 и 2025 годы — 85,0 рублей за доллар (пересмотр на +6,4-9,1% с июньского опроса).
- **Цена на нефть марки Urals:** Без существенных изменений. Согласно ожиданиям, в 2023 году нефть марки Urals будет стоить 57 долл. США за баррель в среднем за год, в 2024 году цена вырастет до 60 долл. США за баррель и останется на этом уровне в 2025 году.

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

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

Таблица 8-2 Основные экономические показатели России⁸

| | | 2021/2020 | 2022/2021 | 1 кв. 2023/2022 |
|----|---|--------------|--|------------------------------------|
| | | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г |
| 1 | Валовой внутренний продукт | +5,6 | -2,1 | -1,8 |
| 2 | Инвестиции в основной капитал | +7,8 | +4,6 | +0,7 |
| | | 2021/2020 | 2022/2021 | 1 полугод. 2023/2022 |
| | | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г |
| 3 | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых) | -0,5 | -1,0 | +4,7 |
| 4 | Промышленное производство | +6,3 | -0,6 | +2,6 |
| 5 | Продукция сельского хозяйства | -0,4 | +10,2 | +2,9 |
| 6 | Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах) | +6,0 | +5,2 | +9,2 |
| 7 | Введено в эксплуатацию общей площади зданий (млн. кв. м), в том числе, | | | |
| | - жилых помещений | +24,6 | +11,0 | -0,9 |
| 8 | Пассажиروоборот транспорта общего пользования (млрд. пасс-км) | +38,9 | +1,1 | +18,0 |
| 9 | Грузооборот транспорта (млрд т-км), в том числе: | +5,8 | -2,6 | -2,5 |
| | железнодорожного транспорта (доля около 50%) | +4,3 | -0,1 | +1,4 |
| | трубопроводного (доля около 43%) | +7,4 | -7,3 | -7,4 |
| | автомобильного (доля около 6%) | +5,0 | +1,8 | +8,6 |
| 10 | Оборот розничной торговли (млрд. руб) | +7,3 | -6,7 | +1,1 |
| 11 | Объем платных услуг населению (млрд. руб) | +17,5 | +3,6 | +3,8 |
| 12 | Оборот общественного питания (млрд. руб) | +27,5 | +4,7 | +14,7 |
| | | 2021/2020, % | 2022/2021, % | янв-май 2023/2022, % |
| 13 | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, в том числе: | | | |
| | - номинальная | +11,5 | +12,6 | +12,4 |
| | - реальная (учитывает инфляцию) | +4,5 | -1,0 | +6,0 |
| 14 | Ключевая ставка ЦБР с 15.08.2023 г. | | +8,5 | +12,0 |
| 15 | Инфляция январь 2023 г. | | | |
| | - промышленная | | -3,3 | -6,7 |
| | - потребительская | | +11,9 | +5,6 |
| | | | 2022/2021, % | янв-май 2023/2022, % |
| 16 | Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах | | +2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р) | -21,3 |
| 17 | Кредиторская задолженность организаций на июнь 2023 г. | | +3,3 | +19,8 |
| | - просроченная кредиторская задолженность | | 6,0% от кредиторской задолженности | 4,4% от кредиторской задолженности |
| 18 | Задолженность организаций по кредитам банков и займам на июнь 2023 г. | | +8,4 | +12,0 |
| 19 | Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на июль 2023 г., в том числе: | | +10,0 | +16,0 |
| | - задолженность ПО ипотечным жилищным кредитам (доля 51,5%) | | +18,1 | +21,4 |
| | - просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам | | 0,4% | 0,4% |
| 20 | Международные резервы (ЗВР), на 28.07.2023 г. 594,0 млрд. долл. США | | -7,7 | +4,0 |
| 21 | Фонд национального благосостояния на 01.07.2023 г. 12,67 трлн. руб. или 145,6 млрд. долл. США (8,4% от ВВП) | | -18,8 | +17,6 |
| 22 | Государственный внешний долг, на 01.06.2023 г. 56,2 млрд. долл. США | | -3,9 | -3,3 |

Сценарные⁹ условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

Внешние условия

Развитие мировой экономики В 2022 году мировая экономика столкнулась с шоками на энергетических и финансовых рынках, в производственном секторе и в сфере логистики.

Это привело к рекордному за последние десятилетия росту инфляции (в среднем за год 7,3% в развитых странах и 9,9% в развивающихся). Мировые центральные банки перешли к циклу повышения ставок, чтобы сдержать инфляцию и закрепить инфляционные ожидания. Так, ФРС США за год повысила ставку до 4,25-4,50% с 0-0,25% годовых, что способствовало снижению инфляции до 6,5% г/г в декабре (9,1% г/г – в июне). ЕЦБ также повысил ставку до 2,50% с 0% годовых, инфляция в Еврозоне при этом к концу 2022 года снизилась до 9,2% г/г (10,6% – в октябре). При этом показатели инфляции остаются существенно выше целевых в большинстве крупнейших экономик. В 2023 году

⁸ По данным Росстата (вторая оценка), **зеленый** – положительная динамика, **красный** - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах).

⁹ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya/senarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_osnovnyye_parametry_prognoza_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html. Дата публикации 14.04.2023 г.

продолжится применение жесткой денежно-кредитной политики, что в среднесрочной перспективе будет способствовать дальнейшему замедлению роста потребительских цен.

Ужесточение денежно-кредитной политики, энергетический кризис в Европе и замедление китайской экономики (в связи с масштабными антиковидными ограничениями и кризисом в секторе недвижимости) обусловили замедление роста **мирового ВВП** в 2022 году до 3,4% после 6,2% годом ранее. В 2023 году ожидается дальнейшее ухудшение динамики мировой экономики ввиду сохранения жесткости монетарной политики и геополитической напряженности в мире. По данным МВФ (на апрель 2023 года), в текущем году рост мирового ВВП составит 2,8%, в том числе 1,3% в развитых странах (2,7% г/г в 2022 году) и 3,9% г/г в развивающихся (4,0% г/г в 2022 году). При этом многие экспертные оценки еще более консервативны.

Замедление роста экономики в 2023 году ожидается в **США** до 1,6% (2,1% в 2022 году), в **Еврозоне** – до 0,8% (3,5% в 2022 году) на фоне повышения ставок центральными банками, ухудшения финансовых условий в банковском секторе и сохранения трудностей в производственно-логистических цепочках. При этом, по оценке МВФ, рост ВВП **Китая** в 2023 году может ускориться до 5,2% (3,0% в 2022 году) в случае стабильной ситуации в стране после снятия антиковидных ограничений, наращивания инфраструктурных инвестиций и восстановления сектора недвижимости благодаря мерам поддержки со стороны государства.

Сценарные условия исходят из темпов роста мировой экономики близких к оценкам МВФ.

Мировые финансовые и товарные рынки

Динамика **финансовых рынков** в 2022 году была в основном отрицательная. Индекс глобального рынка MSCI World упал на 18% с начала года, отражая значительное падение американского (-20%), японского (-17%), европейского (-16%) и китайского (-23%) рынков. Основными факторами стали снижение финансовых показателей компаний и сокращение позиций инвесторов в рисковом активах из-за резкого роста ставок центральных банков и общего ухудшения мировой экономической конъюнктуры. В начале 2023 года мировой финансовый рынок пережил ряд кризисных явлений, на фоне чего отрицательная динамика сохранилась.

В секторальном разрезе наихудшая динамика в 2022 году наблюдалась по технологическим компаниям, наиболее чувствительным к изменению настроений инвесторов. Лучшая динамика отмечается у энергетических компаний на фоне перетока средств инвесторов в «защитные» сектора финансового рынка и роста мировых цен на энергоресурсы.

Дальнейшая траектория фондовых индексов будет определяться уровнем инфляции, и соответственно скоростью завершения цикла ужесточения денежно-кредитной политики, а также динамикой баланса международной торговли через влияние на индексы посредством изменения курса валюты.

Мировые цены на продовольствие в 2022 году росли на фоне последствий санкционных ограничений, перебоев с поставками, высоких цен на природный газ и удобрения. К концу года цены начали снижаться по мере решения проблем с логистикой и снижения цен на энергоносители и удобрения. По данным ФАО, индекс продовольственных цен в 2022 году вырос на 14,3%, в том числе на зерновые – на 17,9%. В феврале текущего года индекс цен на продовольствие снизился на 8,1%, на зерновые – вырос на 1,4%. Согласно прогнозу Всемирного банка, рост цен на пшеницу в 2023 году продолжится.

На **мировых энергетических рынках** проходят процессы глубокой трансформации, которые существенно меняют объемы и структуру спроса, ведут к обострению конкуренции и фрагментации торговых связей.

Цены на **нефть** в 2022 году достигли многолетних максимумов после введения антироссийских санкций и отказа западных энергетических компаний от сотрудничества с Россией. Средняя цена на нефть марки Brent в 2022 году составила 98,7 долл. США за баррель (рост на 48,3 процента). При этом в первые три месяца текущего года, котировки нефти Brent перешли к снижению, опустившись к концу марта до уровня 80,2 долл. США за баррель. По оценкам, стоимость барреля нефти марки Brent в 2023 году составит 80,7 долл. США, к 2026 году снизится до 70,6 долл. США за баррель, но останется выше уровня 2021 года (66,6 долл. США за баррель).

Среднегодовая цена на **природный газ** в 2022 году выросла в 2,5 раза относительно 2021 года, чему способствовали попытки стран ЕС заместить российские энергоресурсы и сохраняющийся структурный дефицит на европейском рынке природного газа. Вместе с тем за первый квартал 2023 года цены на природный газ снизились к декабрю 2022 года более чем на 60%, в среднесрочной перспективе ожидается продолжение сокращения цен.

Внутренние условия

Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2023 года

В январе-феврале 2023 года экономическая динамика продолжала улучшаться. В феврале

сокращение **ВВП** в годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, составило 2,8% г/г после 2,9% г/г в январе. Положительный вклад в динамику был обеспечен ростом объемов работ в строительстве и грузооборота транспорта за исключением трубопроводного.

Рост производства наблюдается в сельском хозяйстве.

Динамика **строительства** в феврале 2023 года продолжила ускоряться: прирост объема работ составил 11,9% г/г после 9,9% г/г в январе относительно высокой базы прошлого года.

Грузооборот транспорта (с исключением трубопроводного) в феврале увеличился на 5,3% г/г после 2,2% г/г в январе, в основном за счёт ускорения роста грузооборота железнодорожного транспорта до 5,6% г/г после 1,7% г/г в январе 2023 года.

В феврале замедлился спад **промышленного производства** (в феврале объем производства снизился на 1,7% г/г после сокращения на 2,4% г/г за январь). Замедление связано с улучшением динамики обрабатывающей промышленности (в феврале сокращение на 1,2% г/г после снижения на 2,3% г/г месяцем ранее), а также ускорением роста производства в энергетике (в феврале рост на 2,7% г/г после 0,7% г/г за январь 2023 года).

Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной – **безработица** в феврале снизилась до 3,5% и достигла очередного исторического минимума. Рост **заработной платы** в январе в реальном выражении составил 0,6%, что соответствует уровню предыдущего месяца.

При этом потребительский спрос в целом остается сдержанным, так в феврале снижение **оборота розничной торговли** составило 7,8% г/г после 6,6% г/г месяцем ранее (отчасти это связано с ажиотажным спросом аналогичного периода прошлого года на фоне неопределенности).

Одновременно с этим сохраняется положительная динамика объема платных услуг населению, так в феврале темпы роста составили 3,9% г/г после 2,9% месяцем ранее.

Инфляция по состоянию на 10 апреля 2023 года в годовом выражении замедлилась до 3,15% г/г после 11,94 % г/г в декабре 2022 года.

Во **внешнеэкономической деятельности** положительное сальдо баланса товаров и услуг снизилось в феврале до 7,2 млрд долл. США после 8,1 млрд долл. США за январь (по данным платёжного баланса), что ниже уровня 2022 года (23,5 млрд долл. США в месяц в среднем).

Основные параметры базового варианта

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2023 году

В 2023 году **нефтегазовый экспорт** сократится на 6,7% в реальном выражении, **ненефтегазовый экспорт** будет восстанавливаться за счет переориентации поставок в дружественные и нейтральные страны. **Импорт товаров** в 2023 году также будет восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 7,4% после сокращения на 16,9% за 2022 год).

Сальдо торгового баланса снизится до 7,4% ВВП после 13,5% ВВП в 2022 году. **Курс рубля** на конец 2023 год составит 76,8 руб. за долл. США, среднегодовой курс составит 76,5 руб. за доллар США (67,5 в 2022 году), что соответствует прогнозу изменения платежного баланса.

Инфляция в конце 2023 года составит 5,3% декабрь к декабрю 2022 года.

В 2023 году ожидается увеличение **номинальных заработных плат** на уровне 10,9%, что при низкой инфляции обеспечит реальный рост на 5,4%.

Рост **реальных располагаемых доходов населения** оценивается на уровне 3,4%, в том числе за счет социальных выплат населению, предпринимательских доходов, прочих доходов.

До конца текущего года ожидается сохранение стабильной ситуации на рынке труда (уровень **безработицы** составит 3,5% рабочей силы).

Постепенному восстановлению потребительского спроса будет способствовать рост денежных доходов населения и снижение нормы сбережений (с 8,4 в 2022 году до 7,0 в 2023 году). В результате в 2023 году ожидается рост **оборота розничной торговли** на 5,3%, **объема платных услуг населению** на 3,5 процента.

Прирост **инвестиций в основной капитал в 2023 году** составит 0,5% относительно высокой базы 2022 года, когда инвестиции увеличились на 4,6% во многом за счет расходов федерального бюджета на крупные инфраструктурные проекты. В 2023 году ожидается постепенное восстановление инвестиционной активности в обрабатывающих отраслях, в том числе за счёт восстановления инвестиционного импорта в результате преодоления внешнего санкционного давления, реализации программ по импортозамещению и переориентации импортных поставок на дружественные и нейтральные страны. Рост инвестиций ожидается за счет увеличения инвестиционной активности частного бизнеса, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей. Росту инвестиций также продолжит способствовать реализация крупных федеральных проектов, прежде всего, в транспортно-логистическом комплексе.

В результате **российская экономика** в 2023 году вырастет на 1,2 процента. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, а именно наращивания производства отечественных товаров и услуг. В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост обрабатывающей промышленности, а также сохранение высокого темпа роста строительства.

Среднесрочный прогноз на 2024–2026 годы

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также определяется внутренним спросом, как потребительским, так и инвестиционным.

Нефтегазовый экспорт в 2024-2026 годах будет расти со средним темпом 2,9% в год в реальном выражении. При этом **ненефтегазовый экспорт** будет расти опережающими темпами (в среднем на 4,1% в год).

Рост **импорта товаров** в среднесрочной перспективе замедлится до 2,4-2,5% в год в 2025 - 2026 годах в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производства на территории России.

Сальдо торгового баланса в 2024 году составит 6,9% ВВП, к 2026 году снизится до 5,9% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 76,8 руб. за доллар в 2024 году и 78,8 руб. за доллар в 2026 году.

Инфляция в условиях завершения перестройки производственно-логистических цепочек выйдет на целевой уровень Банка России 4% уже в 2024 году и сохранится на этом уровне в 2025-2026 годах.

Восстановительный рост **ВВП** в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом. Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год. Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 году.

Таблица 8-3 Исходные условия для формирования вариантов развития экономики

| | вариант | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|---------|-------|--------|---------|------|------|
| | | отчет | оценка | прогноз | | |
| 1. Внешние и сопряженные с ними условия | | | | | | |
| Цена на нефть марки Brent, долл. США / барр. | Базовый | 98,7 | 80,7 | 75,7 | 71,9 | 70,6 |
| Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро | Базовый | 1,05 | 1,09 | 1,09 | 1,10 | 1,11 |
| 2. Внутренние условия | | | | | | |
| Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю | Базовый | 11,9 | 5,3 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| в среднем за год, % | Базовый | 13,8 | 5,2 | 4,9 | 4,0 | 4,0 |
| Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США | Базовый | 67,5 | 76,5 | 76,8 | 77,6 | 78,8 |

Таблица 8-4 Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2026 года (Базовый вариант)

| | Ед. изм. | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--|-------------|-------|--------|---------|-------|-------|
| | | отчет | оценка | прогноз | | |
| Цена на нефть марки Brent, долл. США за баррель | | 98,7 | 80,7 | 75,7 | 71,9 | 70,6 |
| Индекс потребительских цен | | | | | | |
| на конец года | % к декабрю | 111,9 | 105,3 | 104,0 | 104,0 | 104,0 |
| в среднем за год | % г/г | 113,8 | 105,2 | 104,9 | 104,0 | 104,0 |
| Валовой внутренний продукт | | | | | | |
| Темп роста | % г/г | 97,9 | 101,2 | 102,0 | 102,6 | 102,8 |
| Индекс-дефлятор ВВП | % г/г | 115,8 | 101,7 | 104,3 | 103,6 | 103,7 |
| Объем отгруженной продукции (работ, услуг) | | | | | | |
| Индекс промышленного производства | % г/г | 99,4 | 100,2 | 102,5 | 102,9 | 103,0 |
| Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий) | % г/г | 108,1 | 98,2 | 104,7 | 103,8 | 103,7 |
| Производство сельского хозяйства | | | | | | |
| Темп роста | % г/г | 110,2 | 96,6 | 102,1 | 101,9 | 102,3 |
| Индекс-дефлятор | % г/г | 104,2 | 101,4 | 104,6 | 104,2 | 104,1 |
| Инвестиции в основной капитал | | | | | | |
| Темп роста | % г/г | 104,6 | 100,5 | 103,2 | 103,7 | 104,5 |
| Индекс-дефлятор | % г/г | 114,6 | 105,8 | 105,3 | 104,8 | 104,6 |
| Оборот розничной торговли | | | | | | |
| Темп роста | % г/г | 93,3 | 105,3 | 103,5 | 103,5 | 103,6 |
| Индекс-дефлятор | % г/г | 115,4 | 104,2 | 105,5 | 104,3 | 104,3 |
| к ВВП | % | 27,7 | 29,5 | 30,4 | 30,8 | 31,2 |
| Объем платных услуг населению | | | | | | |

| | Ед. изм. | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--|------------------|-------|--------|---------|-------|-------|
| | | отчет | оценка | прогноз | | |
| Темп роста | % г/г | 103,6 | 103,5 | 102,5 | 102,5 | 102,6 |
| Индекс-дефлятор | % г/г | 108,0 | 109,9 | 104,8 | 104,4 | 104,4 |
| к ВВП | % | 8,3 | 9,2 | 9,3 | 9,3 | 9,4 |
| Прибыль по всем видам деятельности | | | | | | |
| Темп роста | % г/г | 91,5 | 100,8 | 105,8 | 106,0 | 106,0 |
| к ВВП | % | 25,3 | 24,8 | 24,7 | 24,6 | 24,5 |
| Амортизация | | | | | | |
| Темп роста | % г/г | 113,1 | 109,8 | 109,8 | 109,8 | 109,7 |
| к ВВП | % | 6,4 | 6,8 | 7,0 | 7,3 | 7,5 |
| Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества | | | | | | |
| Темп роста | % г/г | 111,1 | 109,8 | 109,8 | 109,8 | 109,7 |
| к ВВП | % | 110,9 | 118,4 | 122,3 | 126,3 | 129,9 |
| Фонд заработной платы работников организаций | | | | | | |
| Темп роста | % г/г | 112,1 | 111,6 | 108,4 | 107,5 | 107,5 |
| к ВВП | % | 21,5 | 23,4 | 23,8 | 24,1 | 24,3 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций | | | | | | |
| Темп роста | % г/г | 112,6 | 110,9 | 107,9 | 107,0 | 106,6 |
| Реальная заработная плата работников организаций | | | | | | |
| Темп роста | % г/г | 99,0 | 105,4 | 102,8 | 102,8 | 102,5 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения | | | | | | |
| Темп роста | % г/г | 99,0 | 103,4 | 102,6 | 102,6 | 102,7 |
| Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год) | | | | | | |
| | руб./мес. | 13919 | 14375 | 14954 | 16143 | 17503 |
| | % г/г | 119,4 | 103,3 | 104,0 | 108,0 | 108,4 |
| трудоспособного населения | руб./мес. | 15172 | 15669 | 16300 | 17596 | 19078 |
| пенсионеров | руб./мес. | 11970 | 12363 | 12860 | 13883 | 15053 |
| детей | руб./мес. | 13501 | 13944 | 14505 | 15659 | 16978 |
| Производительность труда | | | | | | |
| Курс доллара США | рублей за доллар | 67,5 | 76,5 | 76,8 | 77,6 | 78,8 |

Социально-экономическая обстановка в г. Москве¹⁰

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2023 года составила 13 104,2 тысяч человек. Миграционный прирост в январе-апреле 2023 года – 9 293 человек. (Справочно: январь-апрель 2022 года миграционное снижение –18 018 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за март-май 2023 г. составила 7343,5 тыс. человек, в их числе 7199,9 тыс. человек или 98,0% были заняты в экономике и 143,7 тыс. человек (2,0%) не имели занятия, но активно его искали. Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу мая 2023 г. составила 41275 человек, из них 26109 человек имели статус безработного, из них 15023 человека получали пособие по безработице. На конец мая 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

В мае 2023 г. признано безработными 3501 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1544 человека или в 1,4 раза). Численность трудоустроенных безработных в мае 2023 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 388 человек и составила 2573 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-мае 2023 г. по сравнению с январем-маем 2022 г. составил 109,4%, в мае 2023 г. с апрелем 2023 г. – 101,3%.

В мае 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 99,5%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 101,2%. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в мае 2023 г. составила 7177,45 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с апрелем 2023 г. – на 3,5%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась – на 5,1%.

¹⁰ <https://mtuf.ru/upload/iblock/b96/b9617ae1f69860598df204f05df7e949.pdf>

Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2023 г. постановлением Правительства Москвы от 20 декабря 2022 г. № 2909-ПП, составила в расчёте на душу населения – 21 718 рублей, для трудоспособного населения – 24 801 рубль, для пенсионеров – 16 257 рублей, для детей – 18 770 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022- 2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2023 г. – 24 801 рубль.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2023 г., по оперативным данным составила 137296,4 рублей и увеличилась по сравнению с апрелем 2022 г. на 10,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2023 г. составила 108,1% к уровню апреля 2022 г. На 1 июня 2023 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 1027081 единиц. По состоянию на 1 мая 2023 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 2739,2 млрд. рублей.

На 1 мая 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 79283,1 млрд. рублей, из неё просроченная – 1577,2 млрд. рублей или 2,0% от общей суммы задолженности (на 1 мая 2022 г. – 1,8 %, на 1 апреля 2023 года – 2,1%). Кредиторская задолженность на 1 мая 2023 г. составила 38488,3 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1460,1 млрд. рублей или 3,8% (на 1 мая 2022 г. – 3,5%, на 1 апреля 2023 г. – 4,0 %). Дебиторская задолженность на 1 мая 2023 г. составила 35869,4 млрд. рублей, из неё просроченная – 1563,5 млрд. рублей или 4,4% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 мая 2022 г. – 3,7%, на 1 апреля 2023 г. – 4,5%). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2023 г. составила 40,1 млн. рублей и по сравнению с 1 мая 2023 г. увеличилась на 3,4 млн. рублей (109,2%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 июня 2023 г. отсутствует.

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости

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

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

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹¹

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

¹¹ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

| Признак классификации | Виды рынков |
|--------------------------|---|
| 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 апартаментов.

8.3. Рынок жилой недвижимости¹²

Тенденции рынка жилой недвижимости

II квартал 2023 года прошёл активно, девелоперы выводили новые проекты и новые лоты в реализуемых проектах. Покупатели настолько активно заходили в сделки, что динамика объёма предложения на рынке новостроек Москвы изменила тренд и показала небольшое снижение, тем самым объективно подтвердив, что затоваривания на рынке нет.

Цены остаются стабильными, средние показатели колеблются в пределах нескольких процентов за счёт равномерного роста цен в реализуемых проектах и выхода на рынок новых проектов по стартовым ценам. Общая динамика цен на рынке новостроек Москвы сохраняет положительную тенденцию, за квартал рост составил чуть более 3% и остановился на отметке 491,5 тыс. руб./кв. м.

В структуре рынка по классам бизнес-класс сохраняет первое место по объёму предложения, на его долю приходится 43%, комфорт-класс занимает второе место – 38% предложения. При этом в спросе на комфорт-класс приходится 51%, а на бизнес-класс 41%. Таким образом, более 80% предложения и более 90% спроса относятся к масс-маркету. Высокобюджетный сегмент, премиум и элита, пополнились новым предложением и также продемонстрировали рост объёма сделок. Их доля на рынке составляет 19% в предложении (премиум – 14%, элита – 5%) и 8% в спросе (премиум – 7%, элита – 1%).

В Новой Москве продолжается активное формирование рынка новостроек, объём предложения здесь вновь резко возрос за счёт выхода новых проектов и корпусов на рынок и превысил отметку в 1 млн кв. м. Специфика рынка новостроек Новой Москвы сохраняется – волнообразный рост предложения. Цена при этом сохранила стабильный уровень с небольшой коррекцией до 231 тыс. руб./кв. м (-1,9% к предыдущему кварталу), что говорит о сохранении хорошего темпа роста цен в реализуемых проектах на фоне выхода почти 300 тыс. кв. м нового предложения на рынок по стартовым ценам. Стоит отметить, что более 80% спроса и предложения на рынке новостроек Новой Москвы относится к комфорт-классу, стандарт-класс постепенно снижает свою долю в рынке Новой Москвы. При этом бизнес-класс существенно пополнил объём предложения в этом квартале – 24% нового предложения относится именно к бизнес-классу.

В Московской области общие тенденции схожи с ситуацией на рынке Москвы в старых границах. Спрос был достаточно активен, даже с учётом 224 тыс. кв. м нового предложения общий объём снизился на 2,5% относительно предыдущего квартала. На фоне стабильного показателя среднего уровня цен рынок новостроек Московской области продемонстрировал отсутствие затоваривания и живой клиентский интерес.

Вторичный рынок сыграл во II квартале 2023 года свою не малозначительную роль – объём сделок в мае-июне на вторичном рынке стал рекордным за последние три года, тем самым рынок новостроек вновь получил существенную подпитку спроса.

Ключевую роль на рынке жилой недвижимости Московского региона продолжает играть ипотека. Сближение уровня ипотечных ставок вторичного и первичного рынков, в том числе способствовало активизации сделок на вторичном рынке. Действующие программы ипотечного кредитования для IT-специалистов и семейная ипотека продолжают играть существенную роль в масс-маркете.

Таким образом, рынок возвращается к набору классических инструментов поддержания спроса – стартовые цены, ипотека, классические акции и скидки. Общая рыночная ситуация демонстрирует стабильное развитие рынка новостроек и сохранение его перспективности для инвестирования и дальнейшего развития.

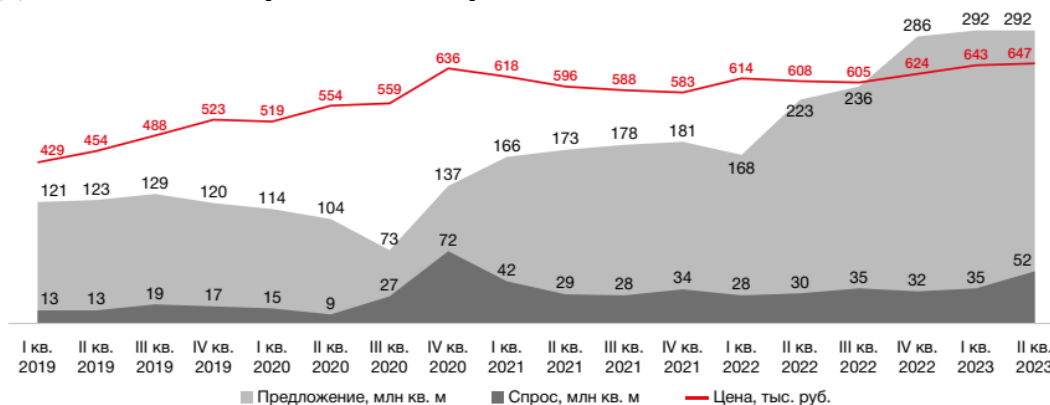
Премиум сегмент (квартиры и апартаменты)

¹² <https://www.estatet.ru/getfile.php?id=23349>

Предложение

Во II квартале 2023 года на первичном рынке премиум-класса в реализации находилось 34 жилых комплекса, объём предложения в которых составил 292,5 тыс. кв. м или 3,4 тыс. квартир. Относительно предыдущего квартала количество квартир в реализации выросло на 1,9%, а продаваемая площадь – на 0,3%. Сегмент занимает 12,0% в структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Цена

Средневзвешенная цена квартир в премиум-классе во II квартале 2023 года составила 646,6 тыс. руб./кв. м. Относительно I квартала 2023 года цена выросла на 0,6%, в годовой динамике на 6,4%.

Спрос

Наибольший рост покупательского спроса отмечается в сегменте квартир премиум-класса. За квартал спрос вырос на 48,3% и составил 51,8 тыс. кв. м. Показатель стал одним из самых высоких начиная с I квартала 2019 года (пик спроса был в IV квартале 2020 года – 72,1 тыс. кв. м). В годовой динамике спрос вырос на 72,0%. Всплеск покупательского спроса подтверждает наличие существенного объёма платёжеспособного спроса на рынке Москвы.

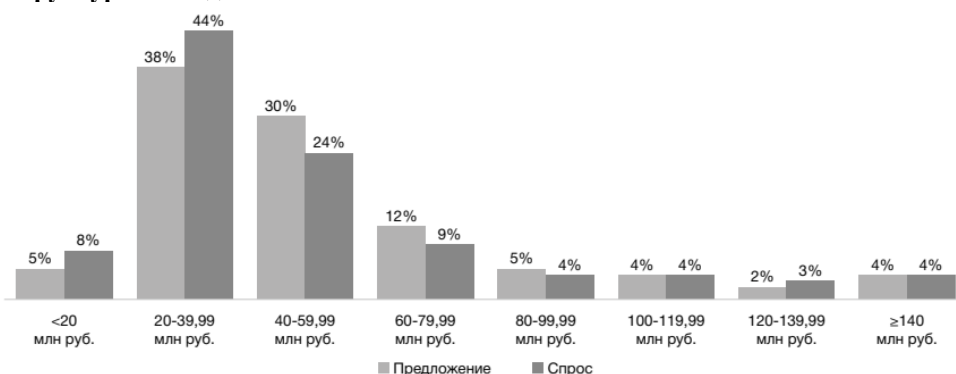
Основные показатели: предложение, спрос, цена

| Показатель | II кв. 2023 | Динамика за квартал, % | Динамика за год, % |
|--|-------------|------------------------|--------------------|
| Объём предложения, тыс. кв. м | 292,5 | ↑0,3% | ↑31,4% |
| Объём реализованного спроса, тыс. кв. м | 51,8 | ↑48,3% | ↑72,0% |
| Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м | 646,6 | ↑0,6% | ↑6,4% |

Структура по бюджетам.

Основная доля спроса и предложения приходится на квартиры в диапазоне бюджетов от 20 до 60 млн руб. – по 68% соответственно.

Структура по бюджетам

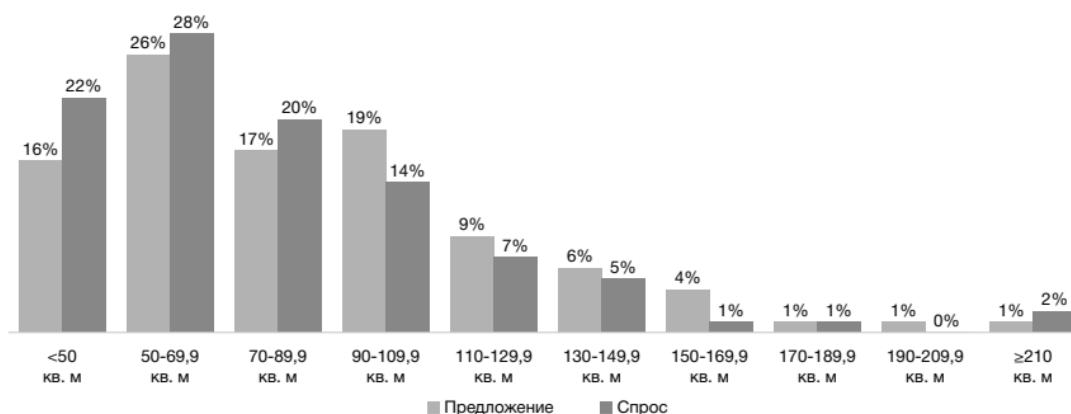


Средний бюджет предложения квартир в проектах премиум-класса во II квартале 2023 года составил 56,4 млн руб. Относительно предыдущего квартала средний бюджет снизился на 0,9%, а в годовой динамике, наоборот, вырос на 7,7%.

| Площадь | Предложение | | | Спрос | | |
|-----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | II кв. 2023 г. | I кв. 2023 г. | II кв. 2022 г. | II кв. 2023 г. | I кв. 2023 г. | II кв. 2022 г. |
| <50 кв. м | 16% | 14% | 16% | 22% | 22% | 26% |
| 50-69,9 кв. м | 26% | 26% | 27% | 28% | 22% | 24% |
| 70-89,9 кв. м | 17% | 17% | 20% | 20% | 22% | 21% |
| 90-109,9 кв. м | 19% | 20% | 16% | 14% | 10% | 5% |
| 110-129,9 кв. м | 9% | 9% | 10% | 7% | 9% | 10% |
| 130-149,9 кв. м | 6% | 7% | 4% | 5% | 8% | 4% |
| 150-169,9 кв. м | 4% | 4% | 4% | 1% | 3% | 2% |
| 170-189,9 кв. м | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 4% |
| 190-209,9 кв. м | 1% | 1% | 1% | 0% | 2% | 2% |
| ≥210 кв. м | 1% | 1% | 1% | 2% | 1% | 2% |

Структура по площади.

Основной объём предложения пришёлся на лоты до 110 кв. м (78%). При этом основной покупательский интерес в премиум-классе сосредоточен на квартирах площадью до 90 кв. м (70%).



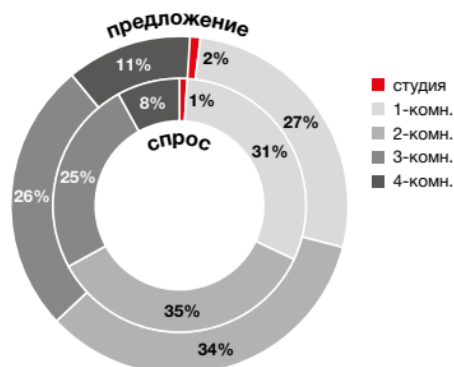
| Площадь | Предложение | | | Спрос | | |
|-----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | II кв. 2023 г. | I кв. 2023 г. | II кв. 2022 г. | II кв. 2023 г. | I кв. 2023 г. | II кв. 2022 г. |
| <50 кв. м | 16% | 14% | 16% | 22% | 22% | 26% |
| 50-69,9 кв. м | 26% | 26% | 27% | 28% | 22% | 24% |
| 70-89,9 кв. м | 17% | 17% | 20% | 20% | 22% | 21% |
| 90-109,9 кв. м | 19% | 20% | 16% | 14% | 10% | 5% |
| 110-129,9 кв. м | 9% | 9% | 10% | 7% | 9% | 10% |
| 130-149,9 кв. м | 6% | 7% | 4% | 5% | 8% | 4% |
| 150-169,9 кв. м | 4% | 4% | 4% | 1% | 3% | 2% |
| 170-189,9 кв. м | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 4% |
| 190-209,9 кв. м | 1% | 1% | 1% | 0% | 2% | 2% |
| ≥210 кв. м | 1% | 1% | 1% | 2% | 1% | 2% |

В структуре спроса доля лотов площадью от 190 до 210 кв. м составляет менее 1%. Средняя площадь квартир в предложении в проектах премиум-класса во II квартале 2023 года составила 87,3 кв. м, что на 1,5% меньше, чем в I квартале 2023 года, и на 1,2% выше относительно II квартала 2022 года.

Структура по комнатности.

В структуре предложения по комнатности преобладают двухкомнатные квартиры (34%). Почти в равном соотношении распределены доли по однокомнатным и трёхкомнатным квартирам – 27% и 26% соответственно. На многокомнатные лоты приходится 11% от общего объёма предложения. Минимальную долю занимают студии (2%).

Структура по комнатности



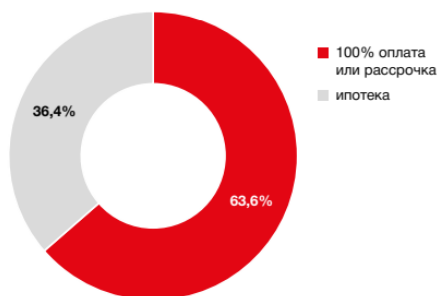
| Тип | Предложение | | | Спрос | | |
|---------|--------------------|---------------------------|-----------------------|---------------|---------------------------|-----------------------|
| | Доля в предложении | Динамика за квартал, п.п. | Динамика за год, п.п. | Доля в спросе | Динамика за квартал, п.п. | Динамика за год, п.п. |
| студия | 2% | ↓-0,1 | ↑0,5 | 1% | ↓-0,9 | ↑0,7 |
| 1-комн. | 27% | ↑0,6 | ↑3,1 | 31% | ↓-3,7 | ↓-2,0 |
| 2-комн. | 34% | ↓-0,4 | ↓-3,0 | 35% | ↑4,3 | ↓-2,4 |
| 3-комн. | 26% | ↓-1,6 | ↓-1,3 | 25% | ↑0,6 | ↑7,5 |
| 4-комн. | 11% | ↑1,5 | ↑0,7 | 8% | ↓-0,3 | ↓-3,8 |

В структуре спроса основной интерес пришёлся на двухкомнатные (35%) и однокомнатные квартиры (31%). Четверть спроса приходится на трёхкомнатные квартиры (25%). Доля многокомнатных квартир составила 8%, студий – 1%.

Ипотека.

Доля сделок с привлечением ипотечного кредитования в сегменте квартир премиум-класса во II квартале 2023 года составила 36,4%. Относительно предыдущего квартала доля выросла на 11,3 п.п. Годом ранее аналогичный показатель находился на уровне 24,4%. Проникновение ипотеки в премиум-сегмент увеличивается и начинает играть существенную роль в спросе.

Структура по форме оплаты



| Форма оплаты | Доля в спросе | Динамика за квартал, п.п. | Динамика за год, п.п. |
|---------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------|
| 100% оплата или рассрочка | 63,6% | ↓-11,3 | ↓-12,0 |
| ипотека | 36,4% | ↑11,3 | ↑12,0 |

Выводы и прогнозы

По итогам II квартала можно сделать несколько выводов по состоянию рынка недвижимости московского региона:

Рынок продемонстрировал увеличение клиентской активности и уровень спроса, свойственный для сезонности.

Динамика цен, объёма предложения и активный выход новых проектов говорит о том, что в ближайшее время рынку не грозит проблема затоваривания.

Рынок Новой Москвы продолжает формироваться, активно развивается предложение комфорт-класса. Стандарт-класс изживает себя вслед за Москвой в старых границах. Стоит ожидать качественное развитие проектов комфорткласса и появление в них элементов, свойственных проектам более дорогих сегментов.

Активизация вторичного рынка и выход проектов новостроек по стартовым инвестиционно-привлекательным ценам создают благоприятные перспективы для увеличения объёма сделок на рынке недвижимости и развития доли инвесторов среди покупателей.

Ипотека, несмотря на рост ставок, увеличение рискованных коэффициентов по определённым группам заёмщиков, остается основным инструментом приобретения и на сегодняшний день не имеет реальных столь же эффективных альтернативных инструментов. Перспективы развития ипотечных и околоипотечных продуктов будут влиять на спрос в масс-маркете в ближайшей перспективе.

Таким образом, рынок недвижимости в Московском регионе продемонстрировал адаптивность и устойчивость к серьезным внешним вызовам. Недвижимость, как и прежде, остаётся наиболее надёжным способом вложения накоплений и привлекательной инвестиционной сферой. Активность девелоперов в подготовке проектов и разработке перспективных площадок даёт возможность ожидать выхода в реализацию новых инвестиционно-привлекательных проектов, в том числе и в знаковых для Москвы местах. Рынок недвижимости московского региона постепенно перекраивается – усиливается экспансия региональных девелоперов, идёт укрупнение девелоперских компаний за счёт слияний и поглощений. Девелоперы, давно работающие на московском рынке, активно развиваются – расширяют географию своей деятельности и выходят в новые регионы, запускают проекты в смежных областях – офисной, складской и торговой недвижимости, а также на рынке загородного жилья.

В условиях стабильного рынка важна продуманная ценовая политика и стратегия реализации проекта. Важно сохранить и ценовую динамику, и клиентский спрос, и привлечь клиента с рынка. И здесь одним из ключевых аспектов успешности будет являться полноценное и оперативное взаимодействие между всеми участниками рынка.

8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод

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

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

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

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

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже апартаментов

| № п/п | Количество комнат | Адрес | Площадь, м2 | Цена предложения, руб. | Цена предложения 1 кв. м. | Стадия готовности | Класс ЖК | Ссылка на объявление | Телефоны |
|-------|-------------------|---|-------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|----------|---|-----------------|
| 1 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 49,94 | 33 759 440 | 676 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/287039564/ | (499) 956-83-26 |
| 2 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 48,73 | 31 000 000 | 636 158 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/287039294/ | (499) 956-83-26 |
| 3 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 47,87 | 33 700 480 | 704 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/287039571/ | (499) 956-83-26 |
| 4 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 49,45 | 34 120 500 | 690 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/287039575/ | (499) 956-83-26 |
| 5 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 47,83 | 33 241 850 | 695 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/287039556/ | (499) 956-83-26 |
| 6 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 49,67 | 35 663 060 | 718 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/287039416/ | (499) 956-83-26 |
| 7 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 49,67 | 35 871 674 | 722 200 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/291875457/ | (499) 956-83-26 |
| 8 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 49,94 | 34 908 060 | 699 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/287039581/ | (499) 956-83-26 |
| 9 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 48,73 | 35 426 710 | 727 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/287039382/ | (499) 956-83-26 |
| 10 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 48,73 | 32 502 910 | 667 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/289483770/ | (499) 956-83-26 |
| 11 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 108,36 | 65 341 080 | 603 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/287039577/ | (499) 956-83-26 |
| 12 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 108,37 | 63 829 930 | 589 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/287039560/ | (499) 956-83-26 |
| 13 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 105,53 | 68 911 090 | 653 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/287039525/ | (499) 956-83-26 |
| 14 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 111,55 | 63 025 750 | 565 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/287039507/ | (499) 956-83-26 |
| 15 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 111,10 | 62 104 900 | 559 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/291024785/ | (499) 956-83-26 |
| 16 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 108,36 | 62 307 000 | 575 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/fla/t/287039543/ | (499) 956-83-26 |

| № 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 | 108,36 | 60 356 520 | 557 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/291024794/ | (499) 956-83-26 |
| 18 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 111,10 | 60 105 100 | 541 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/291024776/ | (499) 956-83-26 |
| 19 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 105,53 | 74 293 120 | 704 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/287039579/ | (499) 956-83-26 |
| 20 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 105,53 | 71 338 280 | 676 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/287039561/ | (499) 956-83-26 |
| 21 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 141,18 | 85 978 620 | 609 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/287039515/ | (499) 956-83-26 |
| 22 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 142,13 | 74 760 380 | 526 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/289343278/ | (499) 956-83-26 |
| 23 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 141,18 | 93 178 800 | 660 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/287039558/ | (499) 956-83-26 |
| 24 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 141,51 | 92 700 000 | 655 077 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/287039572/ | (499) 956-83-26 |
| 25 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 142,13 | 84 567 350 | 595 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/287039573/ | (499) 956-83-26 |
| 26 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 141,18 | 85 978 620 | 609 000 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/287039515/ | (499) 956-83-26 |
| 27 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 141,51 | 92 700 000 | 655 077 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/287039572/ | (499) 956-83-26 |
| 28 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 141,18 | 100 000 000 | 708 316 | На стадии строительства | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/287039578/ | (499) 956-83-26 |

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

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

| | |
|---|---------|
| Минимальное значение стоимости 1 кв. м, руб. | 526 000 |
| Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб. | 727 000 |
| Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб. | 641 922 |

Источник: расчет Оценщика

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

Основные ценообразующие факторы для жилой недвижимости повышенной комфортности¹³, Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

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

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

Факт сделки (уторгование).

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

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

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

Площадь объекта

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

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

¹³ «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры» Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022

Зависимость цены от площади

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

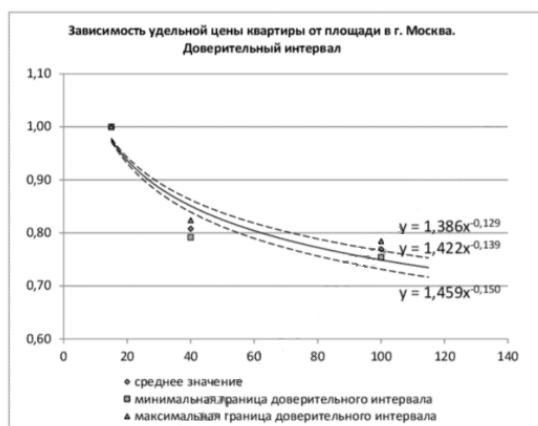


Рис. 26*

Отделка квартиры

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

Варианты отделки:

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

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

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

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

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

какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными 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 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. - монтаж электропроводки; - монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - монтаж многоуровневых потолков; Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

Корректировка на ремонт имеет следующие значения

Таблица 8.6-1 Корректировки на качество отделки квартир¹⁴

| 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 - 2022. Квартиры», под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2022.

Таблица 8.6-2 Корректировка на стадию

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

¹⁴ <https://bф.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>

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

Рынок продемонстрировал увеличение клиентской активности и уровень спроса, свойственный для сезонности.

Динамика цен, объёма предложения и активный выход новых проектов говорит о том, что в ближайшее время рынку не грозит проблема затоваривания.

Рынок Новой Москвы продолжает формироваться, активно развивается предложение комфорт-класса. Стандарт-класс изживает себя вслед за Москвой в старых границах. Стоит ожидать качественное развитие проектов комфорткласса и появление в них элементов, свойственных проектам более дорогих сегментов.

Активизация вторичного рынка и выход проектов новостроек по стартовым инвестиционно-привлекательным ценам создают благоприятные перспективы для увеличения объёма сделок на рынке недвижимости и развития доли инвесторов среди покупателей.

Ипотека, несмотря на рост ставок, увеличение рисков коэффициентов по определённым группам заёмщиков, остается основным инструментом приобретения и на сегодняшний день не имеет реальных столь же эффективных альтернативных инструментов. Перспективы развития ипотечных и околоипотечных продуктов будут влиять на спрос в масс-маркете в ближайшей перспективе.

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к рынку апартаментов.

Оценщиком были найдены предложения по продаже сопоставимых объектов недвижимости. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней стоимости 1 кв. м.

Таблица 8.7-1 Диапазон цен предложений за 1 кв.м. апартаментов

| | |
|---|---------|
| Минимальное значение стоимости 1 кв. м, руб. | 526 000 |
| Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб. | 727 000 |
| Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб. | 641 922 |

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: Апартаменты;
- Площадь: сопоставима с оцениваемым объектом.

Было выявлено достаточное количество предложений¹⁵ 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 49,45 кв.м. и 49,67 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 |

¹⁵ 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 | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты |
| 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 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 |
| Этаж расположения | 14 | 13 | 7 | 6 | 7 |
| Характеристика этажа расположения | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж |
| Общая площадь, кв. м | 49,45 49,67 | 47,87 | 49,67 | 49,67 | 48,73 |
| Сдача объекта | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка |
| Цена предложения, руб. | | 33 700 480 | 35 663 060 | 35 871 674 | 35 426 710 |
| Источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/287039571/ | https://www.cian.ru/sale/flat/287039416/ | https://www.cian.ru/sale/flat/291875457/ | https://www.cian.ru/sale/flat/287039382/ |
| Контактная информация | | (499) 956-83-26 | (499) 956-83-26 | (499) 956-83-26 | (499) 956-83-26 |
| Стоимость за 1 кв.м., руб. | | 704 000 | 718 000 | 722 200 | 727 000 |

Источник: Рассчитано Оценщиком

Таблица 9.2-2 Характеристики сопоставимых объектов, использованных для расчета объектов площадью 111,55 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 |
| Типовые продажи | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Предложение / сделка | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Функциональное назначение | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты |
| 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 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 |
| Этаж расположения | 14 | 13 | 11 | 15 | 13 |
| Характеристика этажа расположения | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж |
| Общая площадь, кв. м | 111,55 | 108,36 | 105,53 | 105,53 | 105,53 |
| Сдача объекта | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка |
| Цена предложения, руб. | | 65 341 080 | 68 911 090 | 74 293 120 | 71 338 280 |
| Источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/287039577/ | https://www.cian.ru/sale/flat/287039525/ | https://www.cian.ru/sale/flat/287039579/ | https://www.cian.ru/sale/flat/287039561/ |
| Контактная информация | | (499) 956-83-26 | (499) 956-83-26 | (499) 956-83-26 | (499) 956-83-26 |
| Стоимость за 1 кв.м., руб. | | 603 000 | 653 000 | 704 000 | 676 000 |

Источник: Рассчитано Оценщиком

Таблица 9.2-3 Характеристики сопоставимых объектов, использованных для расчета объектов площадью 135,43 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 |

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|-----------------------------------|---|---|---|---|---|---|
| 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 | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты |
| 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 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 |
| Этаж расположения | 14 | 8 | 12 | 13 | 13 | 14 |
| Характеристика этажа расположения | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж |
| Общая площадь, кв. м | 135,43 135,42 | 141,18 | 141,18 | 141,51 | 141,51 | 141,18 |
| Сдача объекта | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка |
| Цена предложения, руб. | | 85 978 620 | 93 178 800 | 92 700 000 | 92 700 000 | 100 000 000 |
| Источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/287039515/ | https://www.cian.ru/sale/flat/287039558/ | https://www.cian.ru/sale/flat/287039572/ | https://www.cian.ru/sale/flat/287039572/ | https://www.cian.ru/sale/flat/287039578/ |
| Контактная информация | | (499) 956-83-26 | (499) 956-83-26 | (499) 956-83-26 | (499) 956-83-26 | (499) 956-83-26 |
| Стоимость за 1 кв.м., руб. | | 609 000 | 660 000 | 655 077 | 655 077 | 708 316 |

Источник: Рассчитано Оценщиком

Таблица 9.2-4 Расчет удельной стоимости 1 кв. объекта площадью 49,45 кв.м.

| Элемент сравнения | Единица измерения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Цена предложения | руб. | - | 33 700 480 | 35 663 060 | 35 871 674 | 35 426 710 |
| Площадь объекта | кв.м | 49,5 | 47,87 | 49,67 | 49,67 | 48,73 |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 704 000 | 718 000 | 722 200 | 727 000 |
| 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 | - | 704 000 | 718 000 | 722 200 | 727 000 |
| 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 | - | 704 000 | 718 000 | 722 200 | 727 000 |
| Условия продажи | | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка на условия продажи | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 704 000 | 718 000 | 722 200 | 727 000 |
| Предложение / сделка | | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга | % | - | -2,00% | -2,00% | -2,00% | -2,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 689 920 | 703 640 | 707 756 | 712 460 |
| Функциональное назначение | | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты |
| Корректировка на функциональное назначение | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 689 920 | 703 640 | 707 756 | 712 460 |

| Элемент сравнения | Единица измерения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|-------------------|---|---|---|---|---|
| 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 | - | 689 920 | 703 640 | 707 756 | 712 460 |
| 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 | | | 689 920 | 703 640 | 707 756 | 712 460 |
| 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 | - | 689 920 | 703 640 | 707 756 | 712 460 |
| Стадия готовности | | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 |
| Корректировка на стадию готовности | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 689 920 | 703 640 | 707 756 | 712 460 |
| Общая площадь | | 49,45 | 47,87 | 49,67 | 49,67 | 48,73 |
| Корректировка на общую площадь | % | - | -0,2% | 0,0% | 0,0% | -0,1% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 688 540 | 703 640 | 707 756 | 711 748 |
| 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 | - | 688 540 | 703 640 | 707 756 | 711 748 |
| 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 | - | 688 540 | 703 640 | 707 756 | 711 748 |
| Прочие отличия | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка на прочие отличия | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 688 540 | 703 640 | 707 756 | 711 748 |
| Среднее арифметическое значение ряда данных | | 702 921 | | | | |
| Выборочная дисперсия | | 102 874 425 | | | | |
| Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии) | | 10 143 | | | | |
| Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30% | | 1% | | | | |
| Выводы | | | | | | |
| Общая чистая коррекция | % | | 0,002 | 0,000 | 0,000 | 0,001 |
| 1/(Sn+1) | | | 99,8% | 100,0% | 100,0% | 99,9% |
| Весовой коэффициент | % | - | 0,250 | 0,250 | 0,250 | 0,250 |
| Вклад аналога | руб./кв.м | - | 172 135 | 175 910 | 176 939 | 177 937 |
| Стоимость 1 кв.м. | руб./кв.м | 702 921 | | | | |

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-5 Расчет удельной стоимости 1 кв. объектов площадью 111,55 кв.м.

| Элемент сравнения | Единица измерения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|-------------------|---|---|---|---|---|
| Цена предложения | руб. | - | 65 341 080 | 68 911 090 | 74 293 120 | 71 338 280 |
| Площадь объекта | кв.м | 111,55 | 108,36 | 105,53 | 105,53 | 105,53 |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 603 000 | 653 000 | 704 000 | 676 000 |
| Передаваемые права | | Право требования | Право требования | Право требования | Право требования | Право требования |
| Корректировка на передаваемые права | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 603 000 | 653 000 | 704 000 | 676 000 |
| 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 | - | 603 000 | 653 000 | 704 000 | 676 000 |
| 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 | - | 603 000 | 653 000 | 704 000 | 676 000 |
| Предложение / сделка | | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга | % | - | -2,00% | -2,00% | -2,00% | -2,00% |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 590 940 | 639 940 | 689 920 | 662 480 |
| Функциональное назначение | | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты |
| Корректировка на функциональное назначение | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 590 940 | 639 940 | 689 920 | 662 480 |
| 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 | - | 590 940 | 639 940 | 689 920 | 662 480 |
| 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 | | | 590 940 | 639 940 | 689 920 | 662 480 |
| 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 | - | 590 940 | 639 940 | 689 920 | 662 480 |
| Стадия готовности | | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 |
| Корректировка на стадию готовности | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 590 940 | 639 940 | 689 920 | 662 480 |
| Общая площадь | | 111,55 | 108,36 | 105,53 | 105,53 | 105,53 |
| Корректировка на общую площадь | % | - | 0% | -0,3% | 0% | -0,3% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 590 940 | 638 020 | 689 920 | 660 493 |
| 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 | - | 590 940 | 638 020 | 689 920 | 660 493 |
| Отделка объекта | | Предчистовая | Предчистовая | Предчистовая | Предчистовая | Предчистовая |

| Элемент сравнения | Единица измерения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|-------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 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 | - | 590 940 | 638 020 | 689 920 | 660 493 |
| 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 | - | 590 940 | 638 020 | 689 920 | 660 493 |
| Среднее арифметическое значение ряда данных | | 644 843 | | | | |
| Выборочная дисперсия | | 1 742 981 722 | | | | |
| Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии) | | 41 749 | | | | |
| Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30% | | 6% | | | | |
| Выводы | | | | | | |
| Общая чистая коррекция | % | | 0,000 | 0,003 | 0,000 | 0,003 |
| 1/(Sn+1) | | | 100,0% | 99,7% | 100,0% | 99,7% |
| Весовой коэффициент | % | - | 0,250 | 0,250 | 0,250 | 0,250 |
| Вклад аналога | руб./кв.м | - | 147 735 | 159 505 | 172 480 | 165 123 |
| Стоимость 1 кв.м. | руб./кв.м | 644 843 | | | | |

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-6 Расчет удельной стоимости 1 кв. объекта площадью 135,42 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. | - | 85 978 620 | 93 178 800 | 92 700 000 | 92 700 000 | 100 000 000 |
| Площадь объекта | кв.м | 135,42 | 141,18 | 141,18 | 141,51 | 141,51 | 141,18 |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 609 000 | 660 000 | 655 077 | 655 077 | 708 316 |
| Передаваемые права | | Право требования | Право требования | Право требования | Право требования | Право требования | Право требования |
| Корректировка на передаваемые права | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 609 000 | 660 000 | 655 077 | 655 077 | 708 316 |
| 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 | - | 609 000 | 660 000 | 655 077 | 655 077 | 708 316 |
| Условия продажи | | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка на условия продажи | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 609 000 | 660 000 | 655 077 | 655 077 | 708 316 |
| Предложение / сделка | | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга | % | - | -2,00% | -2,00% | -2,00% | -2,00% | -2,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 596 820 | 646 800 | 641 975 | 641 975 | 694 150 |
| Функциональное назначение | | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты | Апартаменты |
| Корректировка на функциональное назначение | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 596 820 | 646 800 | 641 975 | 641 975 | 694 150 |
| Дата предложения (дата сделки) | | | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |

| Элемент сравнения | Единица измерения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|-------------------|---|---|---|---|---|---|
| Корректировка на дату предложения / продажи | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 596 820 | 646 800 | 641 975 | 641 975 | 694 150 |
| 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 | | | 596 820 | 646 800 | 641 975 | 641 975 | 694 150 |
| 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 | - | 596 820 | 646 800 | 641 975 | 641 975 | 694 150 |
| Стадия готовности | | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 4 кв. 2023 |
| Корректировка на стадию готовности | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 596 820 | 646 800 | 641 975 | 641 975 | 694 150 |
| Общая площадь | | 135,42 | 141,18 | 141,18 | 141,51 | 141,51 | 141,18 |
| Корректировка на общую площадь | % | - | 0,3% | 0,3% | 0,3% | 0,3% | 0,3% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 598 610 | 648 740 | 643 901 | 643 901 | 696 232 |
| 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 | - | 598 610 | 648 740 | 643 901 | 643 901 | 696 232 |
| 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 | - | 598 610 | 648 740 | 643 901 | 643 901 | 696 232 |
| 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 | - | 598 610 | 648 740 | 643 901 | 643 901 | 696 232 |
| Среднее арифметическое значение ряда данных | | 646 277 | | | | | |
| Выборочная дисперсия | | 1 196 250 509 | | | | | |
| Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии) | | 34 587 | | | | | |
| Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30% | | 5% | | | | | |
| Выводы | | | | | | | |
| Общая чистая коррекция | % | | 0,003 | 0,003 | 0,003 | 0,003 | 0,003 |
| 1/(Sn+1) | | | 99,7% | 99,7% | 99,7% | 99,7% | 99,7% |
| Весовой коэффициент | % | - | 0,200 | 0,200 | 0,200 | 0,200 | 0,200 |
| Вклад аналога | руб./кв.м | - | 119 722 | 129 748 | 128 780 | 128 780 | 139 246 |
| Стоимость 1 кв.м. | руб./кв.м | 646 276 | | | | | |

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к Таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

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

Учитывая развитость рынка недвижимости Москвы, объем инвестиций и местоположение объекта корректировка на торг была принята в размере минимального значения диапазона 2,0%.

Площадь объекта

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

Зависимость цены от площади

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

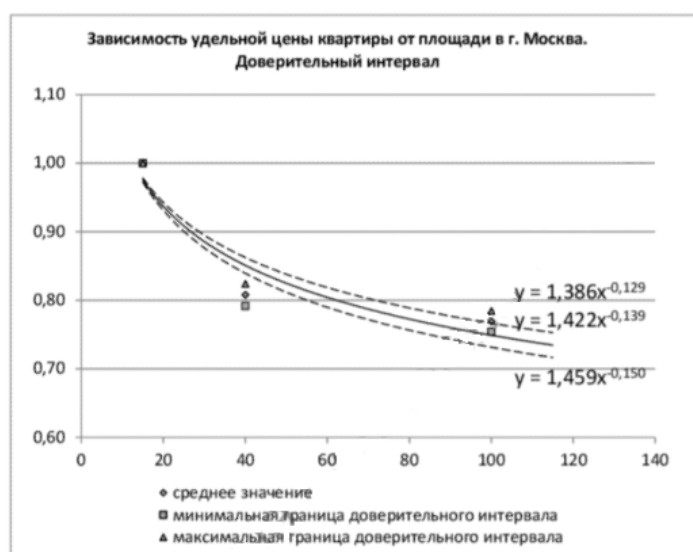


Рис. 26¹⁶

Таблица 9.2-7 Расчёт корректировки на площадь для объекта площадью 49,45 кв.м.

| Наименование показателя | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Площадь, кв. м | 49,5 | 47,9 | 49,7 | 49,7 | 48,7 |
| Коэффициент площади | 0,921 | 0,923 | 0,921 | 0,921 | 0,922 |
| Величина корректировки, % | - | -0,2% | 0,0% | 0,0% | -0,1% |

Источник: Рассчитано Оценщиком

Таблица 9.2-8 Расчёт корректировки на площадь для объекта площадью 111,55 кв.м.

| Наименование показателя | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Площадь, кв. м | 111,55 | 108,4 | 105,5 | 105,5 | 105,5 |
| Коэффициент площади | 0,872 | 0,874 | 0,875 | 0,875 | 0,875 |
| Величина корректировки, % | - | -0,2% | -0,3% | -0,3% | -0,3% |

Источник: Рассчитано Оценщиком

Таблица 9.2-9 Расчёт корректировки на площадь для объекта площадью 135,42 кв.м.

| Наименование показателя | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Площадь, кв. м | 135,42 | 141,2 | 141,2 | 141,5 | 141,5 | 141,2 |
| Коэффициент площади | 0,861 | 0,858 | 0,858 | 0,858 | 0,858 | 0,858 |
| Величина корректировки, % | - | 0,3% | 0,3% | 0,3% | 0,3% | 0,3% |

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 9.2-10 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 | 644 843 | 0 | 644 843 | 71 932 237 | 71 932 000 |
| Помещение № 2 | V1.115 | 135,42 | Пред чистовая отделка | 646 276 | 0 | 646 276 | 87 518 696 | 87 519 000 |
| Помещение № 3 | V1.124 | 111,55 | Пред чистовая отделка | 644 843 | 0 | 644 843 | 71 932 237 | 71 932 000 |
| Помещение № 4 | V1.125 | 135,43 | Пред чистовая отделка | 646 276 | 0 | 646 276 | 87 525 159 | 87 525 000 |
| Помещение № 5 | V1.134 | 111,55 | Пред чистовая отделка | 644 843 | 0 | 644 843 | 71 932 237 | 71 932 000 |
| Помещение № 6 | V1.135 | 135,42 | Пред чистовая отделка | 646 276 | 0 | 646 276 | 87 518 696 | 87 519 000 |
| Помещение № 7 | V1.144 | 111,55 | Пред чистовая отделка | 644 843 | 0 | 644 843 | 71 932 237 | 71 932 000 |
| Помещение № 8 | V1.145 | 135,43 | Пред чистовая отделка | 646 276 | 0 | 646 276 | 87 525 159 | 87 525 000 |
| Помещение № 9 | V2.143 | 49,45 | Пред чистовая отделка | 702 921 | 0 | 702 921 | 34 759 443 | 34 759 000 |
| Помещение № 10 | V1.154 | 111,55 | Пред чистовая отделка | 644 843 | 0 | 644 843 | 71 932 237 | 71 932 000 |
| Помещение № 11 | A529 | 49,67 | Чистовая отделка | 702 921 | 16 000 | 718 921 | 35 708 806 | 35 709 000 |
| Итого | | | | | | | | 744 507 000 |

Комментарии к Таблице:

Объекты аналоги передаются в предчистовой отделке. Помещение №11, A529, площадью 49,67 кв.м. передается в чистовой отделке. Корректировка применялась согласно данной таблицы.

Таблица 9.2-11 Корректировки на качество отделки¹⁶

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

¹⁶ <https://bf.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 нежилые помещения (11 ед.) для коммерческого использования, расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар» | Не применялся, отказ обоснован | 780 216 000 | 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:

780 216 000 (Семьсот восемьдесят миллионов двести шестнадцать тысяч) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

| № Помещения п/п | Условный номер | Назначение | Площадь объекта | Стоимость объекта (округленно), руб. |
|-----------------|----------------|-------------|-----------------|--------------------------------------|
| Помещение № 1 | V1.114 | Апартаменты | 111,55 | 71 932 000 |
| Помещение № 2 | V1.115 | Апартаменты | 135,42 | 87 519 000 |
| Помещение № 3 | V1.124 | Апартаменты | 111,55 | 71 932 000 |
| Помещение № 4 | V1.125 | Апартаменты | 135,43 | 87 525 000 |
| Помещение № 5 | V1.134 | Апартаменты | 111,55 | 71 932 000 |
| Помещение № 6 | V1.135 | Апартаменты | 135,42 | 87 519 000 |
| Помещение № 7 | V1.144 | Апартаменты | 111,55 | 71 932 000 |
| Помещение № 8 | V1.145 | Апартаменты | 135,43 | 87 525 000 |
| Помещение № 9 | V2.143 | Апартаменты | 49,45 | 34 759 000 |
| Помещение № 10 | V1.154 | Апартаменты | 111,55 | 71 932 000 |
| Помещение № 11 | A529 | Апартаменты | 49,67 | 35 709 000 |
| Итого | | | | 780 216 000 |

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.¹⁷ 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:

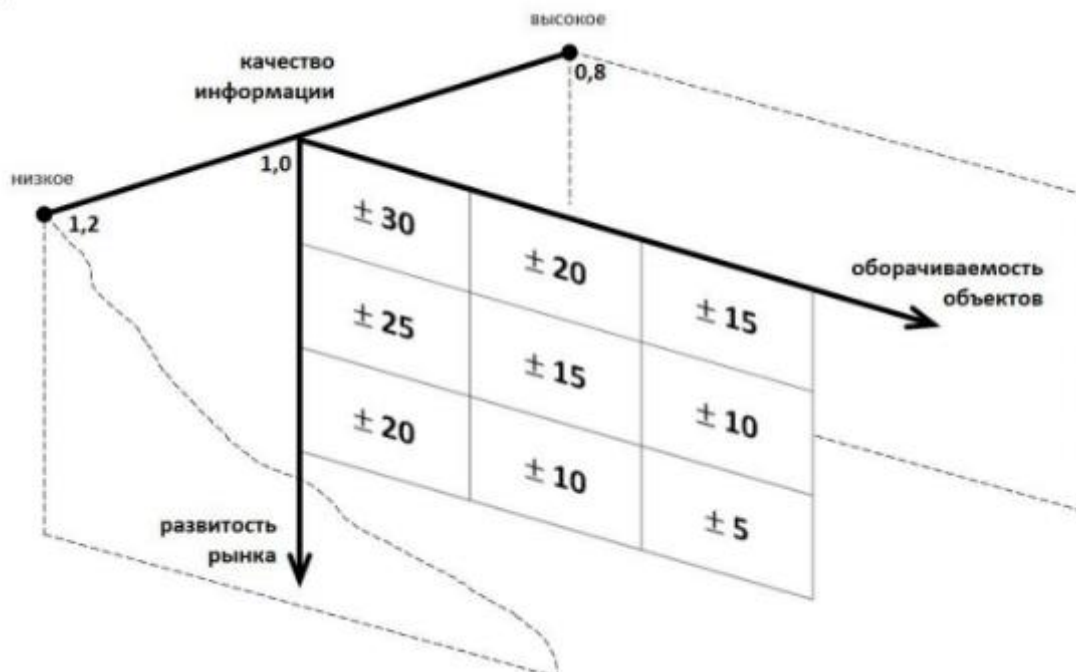
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

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%.

¹⁷ 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 | 63 300 160 | 71 932 000 | 80 563 840 |
| Помещение № 2 | B1.115 | 135,42 | 77 016 720 | 87 519 000 | 98 021 280 |
| Помещение № 3 | B1.124 | 111,55 | 63 300 160 | 71 932 000 | 80 563 840 |
| Помещение № 4 | B1.125 | 135,43 | 77 022 000 | 87 525 000 | 98 028 000 |
| Помещение № 5 | B1.134 | 111,55 | 63 300 160 | 71 932 000 | 80 563 840 |
| Помещение № 6 | B1.135 | 135,42 | 77 016 720 | 87 519 000 | 98 021 280 |
| Помещение № 7 | B1.144 | 111,55 | 63 300 160 | 71 932 000 | 80 563 840 |
| Помещение № 8 | B1.145 | 135,43 | 77 022 000 | 87 525 000 | 98 028 000 |
| Помещение № 9 | B2.143 | 49,45 | 30 587 920 | 34 759 000 | 38 930 080 |
| Помещение № 10 | B1.154 | 111,55 | 63 300 160 | 71 932 000 | 80 563 840 |
| Помещение № 11 | A529 | 49,67 | 31 423 920 | 35 709 000 | 39 994 080 |
| Итого | | | 686 590 080 | 780 216 000 | 873 841 920 |

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
11. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 «18» ноября 2022 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1
к Договору № ФО/23-2022 от «22» августа 2022 года
об оценке имущества, составляющего
Завытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Тинькофф Стейс II»

Задание на оценку № 02/23 от 26.09.2023 г.

| | | |
|--|--|--|
| <p>Имущественные права на нежилые помещения (11 ед.) для коммерческого использования</p> <p>Адрес объектов оценки: г. Москва, пр-кт Ленинский, вл. 38.</p> <p>Состав объектов оценки подробно представлен в Приложении 1 к Заданию на оценку</p> | <p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p> <p>Существующие имущественные права на объект оценки</p> | <p>Имущественные права на нежилые помещения (11 ед.) для коммерческого использования</p> <p>Помещение № 1 – 10: Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ» ИНН 7725127342, ОГРН 1037759026709;</p> <p>Помещение № 11: гражданин Российской Федерации, Вышеславский Алтон Владиславич, паспорт серии 45 23 № 448510, ИНН: 772000928886.</p> <p>Имущественные права в отношении объектов долевого строительства правами третьих лиц не обременены.</p> <p>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>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, (обременения) этих прав</p> | <p>Цель (необходимость проведения оценки), которая должна быть установлена для определения предельной стоимости, в частности цель оценки должна сформироваться указанием на конкретные положения нормативных правовых Федераций, в связи с которыми возникает необходимость проведения оценки (если применимо)</p> | <p>Определение стоимости имущества закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Стейс II», в соответствии с требованиями 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 средневзвешенной 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 предельного использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p> <p>Сторонники специализированного депозитария ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Стейс II», владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Стейс II», Банк России, иные лица, получение доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка 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>Рыночная (справедливая) стоимость.</p> <p>Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой</p> |

¹ Указанием ссылки на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

| | | |
|---|---|--|
| <p>информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <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 № 217/н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений...» установлено (п.5), что «Исходящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплате 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 уплате 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 № 217/н) (ред. От: 27.06.2016)).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов.</p> <p>1) Предполагается типичеческая сделка с объектом;</p> <p>2) Участники сделки являются неопределенными лицами;</p> <p>4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование</p> <p>5) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</p> <p>Основания для установления предельной: вид стоимости «справедливая» посылка установлено в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Стейс II», 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 средневзвешенной 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> <p>26.09.2023</p> | <p>Предельная стоимость</p> <p>1) Предполагается типичеческая сделка с объектом;</p> <p>2) Участники сделки являются неопределенными лицами;</p> <p>4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование</p> <p>5) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</p> <p>Основания для установления предельной: вид стоимости «справедливая» посылка установлено в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Стейс II», 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 средневзвешенной 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> <p>26.09.2023</p> | <p>Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки</p> <p>Период (срок) проведения работ по оценке</p> <p>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов предоставлены в Приложении к Отчету)</p> <p>Порядок и сроки предоставления необходимых материалов и информации (копии документов предоставлены в Приложении к Отчету)</p> <p>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</p> |
|---|---|--|

2

Приложение 1
к Задаанию на оценку №02/23 от 26.09.2023 г.
к Договору № Ф0/28-2022 от «22» августа 2022 года
об оценке имущества, составленного
Закрытым паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Тинькофф Стейс П»

Состав объектов оценки

| № Помещения № | Условный номер | Базис | Состояние объекта | Этаж, расположение | Назначение | Проектная площадь Помещения (сумма площадей всех частей Помещения) | Площадь частей Помещения |
|---------------|----------------|-------|----------------------|--------------------|-------------------|--|---|
| Помещение № 1 | В1.114 | В | Предчистовая отделка | 11 | Нежилое помещение | 111,55 кв.м | Холл – 4,64 кв.м Кухня-ниша – 10,45 кв.м Гостиная – 38,00 кв.м Спальня – 16,72 кв.м Спальня – 12,38 кв.м Ванная – 5,72 кв.м Ванная – 3,71 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 3,19 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 3,60 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м |
| | | | | | | | Кухня-ниша – 11,04 кв.м Гостиная – 27,31 кв.м Спальня – 16,69 кв.м Спальня – 12,38 кв.м Спальня – 15,42 кв.м Ванная – 5,72 кв.м Ванная – 3,71 кв.м Ванная – 4,05 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 2,80 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 4,34 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м |
| Помещение № 2 | В1.115 | В | Предчистовая отделка | 11 | Нежилое помещение | 135,42 кв.м | Холл – 4,64 кв.м Кухня-ниша – 10,45 кв.м Гостиная – 38,00 кв.м Спальня – 16,72 кв.м Спальня – 12,38 кв.м Ванная – 5,72 кв.м Ванная – 3,71 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 3,19 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 4,34 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м |
| | | | | | | | Кухня-ниша – 11,04 кв.м Гостиная – 27,31 кв.м Спальня – 16,69 кв.м Спальня – 12,38 кв.м Спальня – 15,42 кв.м Ванная – 5,72 кв.м Ванная – 3,71 кв.м Ванная – 4,05 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 2,80 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 4,34 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м |
| Помещение № 3 | В1.124 | В | Предчистовая отделка | 12 | Нежилое помещение | 111,55 кв.м | Холл – 4,64 кв.м Кухня-ниша – 10,45 кв.м Гостиная – 38,00 кв.м Спальня – 16,72 кв.м Спальня – 12,38 кв.м Ванная – 5,72 кв.м Ванная – 3,71 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 3,19 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 3,60 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м |
| | | | | | | | Кухня-ниша – 11,04 кв.м Гостиная – 27,31 кв.м Спальня – 16,69 кв.м Спальня – 12,38 кв.м Спальня – 15,42 кв.м Ванная – 5,72 кв.м Ванная – 3,71 кв.м Ванная – 4,05 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 2,80 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 4,34 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м |
| Помещение № 4 | В1.125 | В | Предчистовая отделка | 12 | Нежилое помещение | 135,49 кв.м | Холл – 4,64 кв.м Кухня-ниша – 10,45 кв.м Гостиная – 38,00 кв.м Спальня – 16,72 кв.м Спальня – 12,38 кв.м Ванная – 5,72 кв.м Ванная – 3,71 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 3,19 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 4,34 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м |
| | | | | | | | Кухня-ниша – 11,04 кв.м Гостиная – 27,31 кв.м Спальня – 16,69 кв.м Спальня – 12,38 кв.м Спальня – 15,42 кв.м Ванная – 5,72 кв.м Ванная – 3,71 кв.м Ванная – 4,05 кв.м С/У – 1,95 кв.м Холл – 2,80 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 4,34 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м |

| | |
|--|--|
| Необходимость привлечения высших организаций и отраслевых экспертов | Не привлекаются. |
| Форма составления отчета об оценке | Отчет об оценке составляется в совмещенной форме |
| Отражение информации на использовании, распространение и публикации отчета об оценке | Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки. Отчетчик не несет ответственности за распространение. Заказчиком данных результатов оценки, выходящее за рамки предоплаченного использования результатов оценки. |
| Форма представления итоговой стоимости | Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть принята рекомендательной для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют. |
| Иные специфические требования к отчету об оценке | Отсутствуют |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определений расчетных величин | Не требуется. |
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки и/или иными нормативными правовыми актами, или нормативными актами Банка России для отражения в задании на оценку | Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 09918/776/0000153/22 от 29 ноября 2022 года, страховая сумма в период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |

Заказчик:
ООО «Тинькофф Капитал» ДУ, ЗАО
недвижимости «Тинькофф Стейс П»

Представитель по доверенности
С.А. Михальцов
М.П.

Исполнитель:
ООО «ФандОценка»
Генеральный директор
ООО «ФандОценка»
И.П. Иваншкова
М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
E: 107078, г. Москва, в/л 308 | E-mail: info@stgooo.ru | Web: www.stgooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Член Международного комитета по стандартизации оценщиков (IVSC)
Член Европейской ассоциации оценщиков (EASA)
Член Ассоциации оценщиков Республики Беларусь (АРОБ)

Ассоциация член Европейской группы ассоциаций оценщиков (EASA)

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрея Игоревича

(ИНН)

о том, что Делов Андрей Игоревич

(ИНН)

является членом РОО и включен(а) в реестр «06» ПОЯБРА 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Классификационный аттестат:

1. №019434-1 от 20.05.2021. Оценка недвижимости, действителен до 20.05.2024;

2. №033524-2 от 20.05.2022. Оценка движимого имущества, действителен до 20.05.2025

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ФанаОценка" (ИНН 7707726600)

Стаж в области оценочной деятельности: 12 лет

Общий стаж: 12 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №0991R/776/000015222 от 29.11.2022 на сумму 5000000 руб., срок действия с 01.01.2023 по 31.12.2023;

2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №433-121121/21/03258R/776/0000001/21-009234 от 10.12.2021 на сумму 3000000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;

3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-121121/21/03258R/776/0000001/21-009234 от 10.12.2021 на сумму 3000000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Информация о высшем образовании и/или профессиональной подготовке в области оценочной деятельности: Диплом МЭЖБ 0202232 от 20.04.2010 Алматинская академия экономики и статистики (высшее-оценочное)

Сведения о результатах проверок РОО члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 09.01.2017 - 09.02.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Пройдена;

2. Плановая, 14.03.2023 - 14.03.2023, основание проведения: Протокол Совета РОО №20 от 13.10.2022 года, результат: Пройдена;

3. Плановая, 04.08.2020 - 04.08.2020, основание проведения: Протокол Совета РОО №124-Р от 02.10.2019 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 11.05.2023 незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействиям) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 11 мая 2023 г.
Дата составления выписки 11 мая 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  (подпись) В.В. Зюриков
М.П.





012775 - KA1

| Жоғары білім туралы | | ДИПЛОМ | |
|---|---|---|---|
| ЖБ № 0202232 | | ЖБ № 0202232 | |
| Осы диплом | <u>Делов</u> | Настоящий диплом выдан | <u>Делову</u> |
| | <u>Андрею Игоревичу</u> берілді. | | <u>Андрею Игоревичу</u> в том, что он |
| от <u>2008</u> жылы | <u>Алматы экономика және</u> | в <u>2008</u> году поступил в | <u>Алматинскую</u> |
| | <u>статистика академиясына</u> | | <u>академию экономики и статистики</u> |
| түсіп, | <u>2010</u> жылы <u>050908 "Бағалау"</u> | и в <u>2010</u> году полностью освоил | профессиональную |
| | <u>мамандығы бойынша Алматы экономика</u> | учебную программу высшего образования | <u>по специальности 050908 "Оценка"</u> |
| | <u>және статистика академиясының</u> | | <u>Алматинской академии</u> |
| жоғары білім берудің | кәсіптік оқу бағдарламасын толық | Решением Государственной аттестационной комиссии от | <u>"20" апреля 2010</u> года ему (ей) присвоена |
| менгеріп шықты. | | <u>"20" апреля 2010</u> года ему (ей) присвоена | квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР |
| Мемлекеттік аттестітау комиссиясының | <u>2010</u> жылғы | | <u>оценки</u> |
| <u>"20" сәуіріндегі</u> | шешімімен оған | | <u>бағалау</u> |
| | <u>бағалау</u> | | <u>оценки</u> |
| білігінді және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі | берілді. | | |
| Университеттің аттестітау | Комиссиясының төрағасы | Президент Государственной | аттестационной комиссии |
| Решение | | Вектор | |
| Секретарь | | Секретарь | |
| М.О. | | М.О. | |
| Алматы | қаласы | Алматы | |
| 2010 жылғы «07» маусым | | «07» июня 2010 года | |
| Тіркеу нөмірі 2579 | | Регистрационный номер 2579 | |

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объекты аналоги для объекта площадью 49,45 кв.м.

Объект аналог №1

Купите однокомнатные апартаменты

1-комн. апартаменты, 47,87 м²
в ЖК «Лунар» (Лунар)

Москва, ЮЗАО, р-н Гagarинский, Ленинский просп., 38 На карте

Ленинский проспект 13 мин. Площадь Гагарина 15 мин. Воробьевы горы 17 мин.

33 700 480 ₽

Сэкономьте на ипотеке до 20%

Цена за метр 704 000 руб/м²

Условия сделки договор участия (214-ФЗ)

+7 (499) 956-69-08

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если вы хотите оставить жалобу, нажмите «жалоба»

Перезвоните мне

застройщик
Hutton Development
Ипотечный застройщик

Под ключевые: 2018 Жилищное законодательство: 1

Сроки: 3 дома в 2 ЖК Сроки: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м²
Всего в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

Общая площадь: 47,87 м² Жилая площадь: 28,4 м² Площадь кухни: 4,4 м²

Этаж: 13 из 17 Подъезд: 2023 Дом: Не сдан

Отдел: Предчистовая

СКОРО ПЕРЕВОДИМ В КВАРТИРЫ

Новый дом в Гагаринском районе!

Апартамент с 1-ой спальней общей площадью 47,87 кв. метров с отдельной white box на 13 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR.

Узнать больше

Купите однокомнатные апартаменты

1-комн. апартаменты, 47,87 м²

Новый дом в Гагаринском районе!

Апартамент с 1-ой спальней общей площадью 47,87 кв. метров с отдельной white box на 13 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR.

- Просторная кухня-гостиная
- Прихожая
- Гостиной ст/у
- Спальня с гардеробной и ванной комнатой.
- Пандановые окна
- Высота потолка 3,1 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляция

LUNAR современный проект премиум-класса в Гагаринском районе, спроектированный Бюро Цимайло Ладенко и Палтерера! Архитектура комплекса как отсылка к классицистическим стилям, где каждая функциональная модуль обеспечивает все условия для яркой повседневной жизни, работы и отдыха. LUNAR это сияющая апартаментов, оживших пространств, магазинов и ресторанов.

Выбранные апартаменты располагается в Модуле А.

Корпус на 150 апартаментов с отдельной white box для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Ясность здания выделен из сочетания металлических панелей и стекла. Планировочные решения разработаны Jaime Berlestein Studio.

Из апартаментов комплекса открывается живописные панорамные виды, в удобное расположение вблизи к главной магистрали города обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

За комплексом благоустройства территории комплекса LUNAR отвечает Бюро Gilzeres. Для жителей и их гостей предусмотрена двухуровневая парковочная парковка.

Смотреть

33 700 480 ₽

+7 (499) 956-69-08

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если вы хотите оставить жалобу, нажмите «жалоба»

Перезвоните мне

застройщик
Hutton Development
Ипотечный застройщик

Сроки: 3 дома в 2 ЖК Сроки: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м²
Всего в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

О квартире О доме [Перезвоните на дом](#)

| Тип жилья | Новостройка Апартаменты | Количество лифтов | 2 пассажирских, 2 грузовых |
|-----------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| Общая площадь | 47,87 | Тип дома | Монолитно-кирпичный |
| Жилая площадь | 28,4 | Парковка | Подземная |
| Площадь кухни | 4,4 | | |
| Высота потолков | 3,1 м | | |
| Санузлы | 2 совмещенных | | |
| Отделка | Предчистовая | | |

Объект аналог №2

Продажа однокомнатных апар...
 cian.ru/sale/flat/287039416/

1-комн. апартаменты, 49,67 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮВАО, р. и Патрикий, Лунар малой плотности. На карте
 ▲ Линейный проспект 14 мин. ▲ Пешеходы Батарея 16 мин. ▲ Воробьевки парк 19 мин.

35 663 060 Р

Срок сдачи на ипотеку до 30%

Цена за метр 718 000 Р/м²
 Условия сделки договор участия (214-ФЗ)

+7 (499) 956-83-26
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если хотите оставить жалобу, нажмите «Нет»

Перезвоните мне

квартал
Hutton Development
 Главный застройщик

Без отделки 2016 Жилой комплекс 5
 Сдача 2 дома в 2 ЖК Строятся 4 дома в 2 ЖК

13 309 м²
 Ввод в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
 Живут в гостевых домах

В топ-30 рейтинга Циан
 В общем рейтинге застройщиков

Общая площадь 49,67 м² Жилая площадь 12,8 м² Площадь кухни 22,8 м²
 Этаж 7 из 8 Год сдачи 2023 Дом Не сдан
 Отделка Предчистовая

СКОРО ПЕРЕВОДИМ В КВАРТИРЫ
 Новый дом в Батареинском районе
 Апартамент общей площадью 49,67 кв. метров на 7 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR.
 Стоимость указана за апартамент с отделкой «нй/вс».

Продажа однокомнатных апар...
 cian.ru/sale/flat/287039416/

Фотографии Описание На карте Ипотека Контактное лицо Плановое обслуживание
 1-комн. апартаменты, 49,67 м²

Новый дом в Батареинском районе

Апартамент общей площадью 49,67 кв. метров на 7 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR.
 Стоимость указана за апартамент с отделкой «нй/вс».

- Три витражных окна
- Уютная кухня-гостиная с двумя витражными окнами
- Спальня с ванной комнатой
- Функциональная прихожая
- Второй санузел
- Центральная система вентиляции и кондиционирования

LUNAR современный проект премиум-класса в Батареинском районе, спроектированный бюро Шимайло Лещенко и Пастернак. Архитектура комплекса как отсылка к корпоративным штаб-квартирам, где каждый функциональный модуль обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. Удобное расположение объекта в восточной части района обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. LUNAR это современная архитектура, открытые пространства, магазины и рестораны.

Выбранные апартаменты располагаются в Модуле С.

Корпус на 150 апартаментов с возможностью заглянуть отдаленно от знаменитого дачного Боро Астерлуве. Фасад дома выглядит эффектно за счет больших окон, которые выделяют каждый апартаменты в отдельную ячейку и открывают невероятный вид на зеленый Батареинский район. Кроме уникального интерьера для апартаментов разработаны эффективные планировочные решения. На первых этажах расположатся магазины и рестораны.

За концепцию благоустройства территории комплекса LUNAR отвечает бюро Gillespie. Для резидентов и их гостей предусмотрена двухуровневая подземная парковка.

Скрыть

О квартире О доме Подписаться на дом

| | | | |
|-----------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| Тип жилья | Новостройка Апартаменты | Количество лифтов | 2 пассажирские, 2 грузовые |
| Общая площадь | 49,67 | Тип дома | Монолитно-кирпичный |
| Жилая площадь | 12,8 | Парковка | Подземная |
| Площадь кухни | 22,8 | | |
| Высота потолков | 2,9 м | | |
| Санузел | 2 совмещенных | | |
| Отделка | Предчистовая | | |

Отделка квартиры

5 о ЖК-Циан (лучше)
 1-комн. апартаменты, 49,67 м², 7/8 этаж
35 663 060 Р
 +7 (499) 956-83-26
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если хотите оставить жалобу, нажмите «Нет»
 Перезвоните мне

квартал
Hutton Development
 Главный застройщик

Сдача 2 дома в 2 ЖК Строятся 4 дома в 2 ЖК

13 309 м²
 Ввод в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
 Живут в гостевых домах

В топ-30 рейтинга Циан
 В общем рейтинге застройщиков

Объект аналог №3

Купить однокомнатные апартаменты

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека Минфин РФ, облаг... Новости - Ассоциа... Максимум | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

1-комн. апартаменты, 49,67 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Галактический, Лунар жилой комплекс. На карте
Ленинский проспект 14 мин. Пискаревский парк 16 мин. Воробьевы горы 17 мин.

35 871 674 Р

Скиньте на историю до 30%

Цена за метр 722 200 4 м²
Условия сделки долгая история (214-ФЗ)

+7 (499) 956-69-08
Номер только для звонка, сообщения не идут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
Национальный застройщик

Подсказки
2016 Милые новостройки
Сроки 3 ЖК Сроки 4 ЖК

13 309 м²
Ввод в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга ЦИАН
В общем рейтинге застройщиков

Планировка 3D-тур по квартире Фото

Общая площадь 49,67 м² Этаж 6 из 8 Год сдачи 2023

Статус Не сдан Оценка Неизвестно

Продается 1-комнатная квартира в строящемся доме (Module C1, срок сдачи: IV кв. 2023, общая площадь 49,67 кв.м., не в этапе. В Галактическом районе появится многофункциональный комплекс - особенное место для жизни, работы и отдыха. Это новый, продуманный до деталей LUNAR на первой линии Ленинского проспекта - единые апартаменты, общие пространства, магазин и ресторан. Максимально продуманные общественные пространства, благоустроенная территория и подземный паркинг делают проект LUNAR максимально комфортным для жизни, работы и отдыха.

Узнать больше

Купить однокомнатные апартаменты

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека Минфин РФ, облаг... Новости - Ассоциа... Максимум | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

1-комн. апартаменты, 49,67 м², 6/8 этаж

35 871 674 Р

+7 (499) 956-69-08
Номер только для звонка, сообщения не идут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
Национальный застройщик

Сроки 3 ЖК Сроки 4 ЖК

13 309 м²
Ввод в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга ЦИАН
В общем рейтинге застройщиков

Статус Не сдан Оценка Неизвестно

Продается 1-комнатная квартира в строящемся доме (Module C1, срок сдачи: IV кв. 2023, общая площадь 49,67 кв.м., не в этапе. В Галактическом районе появится многофункциональный комплекс - особенное место для жизни, работы и отдыха. Это новый, продуманный до деталей LUNAR на первой линии Ленинского проспекта - единые апартаменты, общие пространства, магазин и ресторан. Максимально продуманные общественные пространства, благоустроенная территория и подземный паркинг делают проект LUNAR максимально комфортным для жизни, работы и отдыха. Комплекс расположен в Галактическом районе (ЮЗАО), всего в 15 минут пешком до метро «Ленинский проспект».

Галактический район относится к одному из самых престижных районов для проживания в Москве. Большую часть территории района занимают зеленые зоны - «Воробьевы горы», парк им. 40-летия ВЛКСМ, парк Дворца Писемской. Зеленые зоны включены в себя Воробьевы горы, лесной сад, Центральный парк культуры и отдыха им. Горького, Центрально-набережную, Галактический район наполнен культурными, историческими и общественными пространствами. Благодаря спортивным объектам, паркам, стадионам и всевозможным объектам парковая зона станет органичной частью для жилой комплекса.

Архитектура и дизайн общественных пространств спроектированы бюро «Цимайло, Лещенко и Партнеры». Внешний вид корпуса производит яркое впечатление: конструкции и материалы фасаду каждого модуля отличны, что подчеркивает индивидуальность каждого здания.

LUNAR состоит из трех корпусов - Модуль.

Module A - 17-этажное здание премиум-класса со 180 апартаментами площадью от 46 до 210 кв. м с отдельной white box. Планировочные решения от испанской Jette Berestain Studio позволяют эффективно зонировать пространство и рационально использовать каждый квадратный метр. Обладатели апартаментов на 17-м, последние, этаже получат дорогие материалы и персональные террасы в жилой части апартаментов - просторные lounge-лоджи.

Module B - 4-этажный бизнес-центр класса «А» интегрирован в состав многофункционального комплекса LUNAR, представляет отдельный Модуль с независимой сервисной лестницей.

Module C - 6-этажное здание премиум-класса со 150 апартаментами площадью от 32 до 50 кв. м с отдельной от именитого бюро ARCHITECTURE под руководством архитектора Дарьи Белковой.

Концепция благоустройства территории принадлежит бюро ландшафтной архитектуры GIZOROS. Бюро отмечено многочисленными наградами и имеет многолетний опыт проектирования городской среды, ландшафтной архитектуры и общественных пространств.

Результатом партнерств - компания «ЮСДЦ», которая является одним из лидеров на рынке строительства жилых и коммерческих зданий Москвы в сегменте премиум-класса.

Сменить

О квартире О доме Подписаться на дом

Тип жилья Новостройка Апартаменты Количество лифтов 2 лифтозжиром, 2 грузовой.

Общая площадь 49,67 Тип дома Монолитно-кирпичный

Отделка Неизвестно Парковка Подземная

Варианты отделки в ЖК

Отзыв о сайте

Объект аналог №4

Купить однокомнатные апартаменты

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека Минфин РФ, облга... Новости - Ассоциа... Максимальн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

1-комн. апартаменты, 48,73 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Лунар жилой комплекс на карте

Легендарный проект 34 мин. Площадь: Парковка 18 мин. Воробьевы горы 37 мин.

Выборки Сметы Планы Фото Показать все

35 426 710 Р

Скиньте на историю до 20%

Цена за метр 727 000 4 м²
Условия сделки: долевая участие (214-ФЗ)

+7 (499) 956-83-26
Номер только для звонков, сообщения не идут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Позвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
Национальный застройщик

Подготовка 2016 Жилое предложение 5
Срок 3 дома в 2 ЖК Сроки 4 дома в 2 ЖК

13 300 м²
Ввод в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга ЦИАН
В общем рейтинге застройщиков

Общая площадь: 48,73 м² Жилая площадь: 12,8 м² Площадь кухни: 22,8 м²

Этаж: 7 из 8 Подсчитано: 2023 Дом: Не сдан

Отделка: Предчистовая

СКОРО ПЕРЕВОДИМ В КВАРТИРЫ
Новый дом в Гагаринском районе

Апартамент общей площадью 48,73 кв. метров на 7 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR. Стойкость указана за апартамент с отдельной white box.

Купить однокомнатные апартаменты

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека Минфин РФ, облга... Новости - Ассоциа... Максимальн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Фотографии Описание На карте Ипотека Контактное лицо Полюски быблиотечка

1-комн. апартаменты, 48,73 м²

Новый дом в Гагаринском районе

Апартамент общей площадью 48,73 кв. метров на 7 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR. Стойкость указана за апартамент с отдельной white box.

Три витровых окна
Условная кухня-гостиная с двумя витражными окнами
Спальня с ванной комнатой
Функциональная прихожая с гардеробной
Центральная система вентиляции и кондиционирования

LUNAR - современный проект премиум-класса в Гагаринском районе, структурированный боров "Свайлово Ливинго и Партнеры". Архитектура комплекса как открытая и солнечная станция, где каждый функциональный модуль обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. Удобное расположение вблизи и важным магистралям города обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. LUNAR - это синергия апартаментов, общественных пространств, магазинов и ресторанов.

Выбранные апартаменты располагается в Модуле С.

Корпус на 150 апартаментов с возможностью заказать отделку от знаменитого дизайн-бюро Architecture. Фасадная выкладка эстетично за счет больших окон, которые выделяют каждый апартаменты в отдельную ячейку и открывают невероятный вид на зеленый Гагаринский район. Кроме уникального интерьера для апартаментов разработаны эффективные планировочные решения. На первом этаже располагается магазин и рестораны.

За концепцию благоустройства территории комплекса LUNAR отвечает бюро Gillespie. Для резидентов и их гостей предусмотрено двухуровневая подземная парковка.

Смарт

35 426 710 Р

+7 (499) 956-83-26
Номер только для звонков, сообщения не идут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Позвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
Национальный застройщик

Срок 3 дома в 2 ЖК Сроки 4 дома в 2 ЖК

13 300 м²
Ввод в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга ЦИАН
В общем рейтинге застройщиков

О квартире О доме Подписаться на ажи

| Тип жилья | Новостройка Апартаменты | Количество лифтов | 2 пассажирских, 2 грузовых |
|-----------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| Общая площадь | 48,73 | Тип дома | Монолитно-каркасный |
| Жилая площадь | 12,8 | Парковка | Подземная |
| Площадь кухни | 22,8 | | |
| Высота потолков | 2,9 м | | |
| Санузлы | 2 совмещенных | | |
| Отделка | Предчистовая | | |

Отделка квартиры

Объекты аналоги для объектов площадью 111,55 кв.м.

Объект аналог №1

Купить двухкомнатные апартаменты

cian.ru/sale/flat/287039577/


2-комн. апартаменты, 108,36 м²

в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Гатчинский, Ленинский просп., 38. Рн. карты

Ленинский проспект # 13 мин. | Площадь Гатчина # 15 мин. | Воробьевы горы # 17 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Показать карту



Планировка | 3D-тур по квартире | Фото

Общая площадь: 108,36 м² | Жилая площадь: 59 м² | Площадь кухни: 7,8 м²

Этаж: 13 из 17 | Подъезд: 2023 | Дом: Не сдан

Отделка: Предчистова

СКОРО ПЕРЕВОДИМ В КВАРТИРЫ

Новый дом в Гатчинском районе!

Апартамент с 2-мя спальнями общей площадью 108,36 кв. метров с отдельной white box на 13 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR.

Узнать больше

65 341 080 Р

Сориентируйтесь на ипотеку до 30%

Цена за метр: 603 000 Р/м²

Условия сделки: долевая участия (214-ФЗ)

+7 (499) 956-83-26

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

застройщик: Hutton Development

Надежный застройщик

Подано в суд: 2016 | Жилищный кодекс: 5

Срок: 3 дома в 3 ЖК | Статус: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м² | Вышел в эксплуатацию в 2019 году

211 семей | Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга ЦИАН | В общем рейтинге застройщиков

Отзыв о сайте

Купить двухкомнатные апартаменты

cian.ru/sale/flat/287039577/

Фотографии (9) | Описание | На карте | Ипотека | Контактное лицо | Подробное описание

2-комн. апартаменты, 108,36 м²

комплекс премиум-апартаментов LUNAR:

- Просторная кухня-гостиная
- Мастер-спальня с ванной комнатой
- Три гардеробные
- Отдельное помещение для постирочной
- Панорамные окна
- Высота потолка 3,1 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

LUNAR современный проект премиум-класса в Гатчинском районе, спроектированный бюро Чиньоло Ладонио и Партнерс. Архитектура комплекса как отсылка к космическим станциям, где каждый функциональный модуль обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. LUNAR это энергия апартаментов, офисных пространств, магазинов и ресторанов.

Выбранные апартаменты располагаются в Module A.

Корпус на 180 апартаментов с отдельной white box для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Фасад здания выполнен из сочетания металлических панелей и стекла. Планировочные решения разработаны Jaime Beltrán Studio.

Из апартаментов комплекса открываются живописные панорамные виды, в удобное расположение вблизи и в центре магистральных городов обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

За концепцию благоустройства территории комплекса LUNAR отвечает бюро Gillespie. Для резидентов и их гостей предусмотрена двухуровневая подземная парковка.

Свернуть

0 ЖК-Циан (Лунар)

2-комн. апартаменты, 108,36 м², 13/17 этаж

65 341 080 Р

+7 (499) 956-83-26

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

застройщик: Hutton Development

Надежный застройщик

Срок: 3 дома в 3 ЖК | Статус: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м² | Вышел в эксплуатацию в 2019 году

211 семей | Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга ЦИАН | В общем рейтинге застройщиков

О квартире | **О доме** | Подписаться на дом

| | | | |
|-----------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| Тип жилья | Новостройка Апартаменты | Количество лифтов | 2 пассажирский, 2 грузовой |
| Общая площадь | 108,36 | Тип дома | Монолитно-кирпичный |
| Жилая площадь | 59 | Парковка | Подземная |
| Площадь кухни | 7,8 | | |
| Высота потолков | 3,1 м | | |
| Санузел | 3 совмещенных | | |
| Отделка | Предчистова | | |

Отделка квартиры

Квартира продается с предчистовой отделкой

Объект аналог №2

Продано двухкомнатные апартаменты

cian.ru/sale/flat/287039525/

2-комн. апартаменты, 105,53 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Гagarинский, Ленинский просп., 38 На карте
Ленинский проспект 13 мин. Площадь Гигарны 15 мин. Воробьевы горы 17 мин.

Обзор рынка недвижимости | Ипотека | МинФин РФ, облга... | Новости - Ассоциа... | Максималин | Анали... | Купить участок зе... | Вторичный рынок

68 911 090 Р

Сэкономьте на ипотеке до 20%

Цена за метр 651 000 Р/м²
Условия сделки доплата за участок (214-Р)

+7 (499) 954-73-25
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

НУТОН застройщик
Hutton Development
Ипотечный застройщик

Год постройки: 2016 | Этажи в комплексе: 5
Слов: 3 дома в 2 ЖК | Статус: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м²
Всели и эксплуатация с 2019 года

211 семей
Живут в построенном доме

В топ-30 рейтинга ЦИАН
В общем рейтинге застройщиков

Планировка | 3D-тур по квартире | Фото

Общая площадь: 105,53 м² | Жилая площадь: 65,5 м² | Площадь кухни: 5,7 м²
Этаж: 11 из 17 | Год сдачи: 2023 | Дом: Не сдан

Статус: Предчистовая

СКОРО ПЕРЕВОДИМ В КВАРТИРЫ

Новый дом в Гагаринском районе!

Апартамент с 3-мя спальнями общей площадью 105,53 кв. метров с отделкой white box на 11 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR:

Узнать больше

Продано двухкомнатные апартаменты

cian.ru/sale/flat/287039525/

2-комн. апартаменты, 105,53 м²

Апартамент с 3-мя спальнями общей площадью 105,53 кв. метров с отделкой white box на 11 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR:

- Просторная кухня-столовая
- Две спальни с ланкамами и коммодом
- Тон газодытяжные
- Панорамные окна
- Высота потолка 3,1 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

LUNAR - современный проект премиум-класса в Гагаринском районе, спроектированный бюро Шумаило Лавренко и Паттерн. Архитектура комплекса как стильная и космополитическая, так и каждая функциональная модуль обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. LUNAR это синергия апартаментов, офисных пространств, магазинов и ресторанов.

Выбранные апартаменты располагаются в Модуле А.

Корпус на 150 апартаментов с отделкой white box для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Фасад здания выполнен из сочетания металлических панелей и стекла. Планировочные решения разработаны Jaime Berlestein Studio.

Из апартаментов комплекса открываются живописные панорамные виды, в удобное расположение вблизи и в центре магистралей города обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

За концепцию благоустройства территории комплекса LUNAR отвечает бюро Silvers. Для резидентов и их гостей предусмотрена двухуровневая подземная парковка.

Смотреть

0 ЖК «Lunar (Лунар)»
2-комн. апартаменты, 105,53 м², 11/17 этаж

68 911 090 Р

+7 (499) 954-73-25
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

НУТОН застройщик
Hutton Development
Ипотечный застройщик

Слов: 3 дома в 2 ЖК | Статус: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м²
Всели и эксплуатация с 2019 года

211 семей
Живут в построенном доме

В топ-30 рейтинга ЦИАН
В общем рейтинге застройщиков

На карте | Ипотека | Контактное лицо | Показать объявление

О квартире | О доме | Показать на дом

| Тип жилья | Новостройка Апартаменты | Количество лифтов | 2 пассажирских, 2 грузовых |
|-----------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| Общая площадь | 105,53 | Тип дома | Монолитно-кирпичный |
| Жилая площадь | 65,5 | Парковка | Подземная |
| Площадь кухни | 5,7 | | |
| Высота потолков | 3,1 м | | |
| Санузел | 3 совмещенных | | |
| Отделка | Предчистовая | | |

Отделка квартиры

Объект аналог №3


Продаю двухкомнатные апартаменты

cia.ru/sale/flat/287039579/

2-комн. апартаменты, 105,53 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва ЮЗАО, р-н Ленинский, Ленинский просп. 38. На карте
Ленинский проспект # 13 мин. Площадь Лужанки # 15 мин. Воробьевы горы # 17 мин.

В избранное Сравнить Поделиться Показать все



13 309 м² Выход в эксплуатацию с 2019 года
211 семей Живут в построенной заводе
В топ-30 рейтинга Циан В общем рейтинге застройщиков

74 293 120 Р

Специальное предложение до 30%

Цена за метр 704 000 руб/м²
Условия сделки: доплате участка (214-ФЗ)

+7 (499) 954-73-25
Номер только для звонков, сообщения не добавят
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

застройщик
Hutton Development
Рейтинговый застройщик

Срок поставки: 2026
Срок сдачи: 3 дома в 2 ЖК
Минимальная стоимость: 5
Срок сдачи: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м² Выход в эксплуатацию с 2019 года
211 семей Живут в построенной заводе
В топ-30 рейтинга Циан В общем рейтинге застройщиков

Общая площадь: 105,53 м²
Жилая площадь: 65,5 м²
Площадь кухни: 5,7 м²
Этаж: 15 из 17
Поселок: 2023
Дом: Не сдан
Отделка: Предчистовая

СКОРО ПЕРЕВОДИМ В КВАРТИРЫ
Новый дом в Ленинском районе!
Апартамент с 3-мя спальнями общей площадью 105,53 кв. метров с отдельной white box на 15 этаже комплекса premium-апартаментов LUNAR.

Продаю двухкомнатные апартаменты

cia.ru/sale/flat/287039579/

Фотографии (9) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Показываю объявление

Выбранные апартаменты располагаются в Модуле А

Корпус на 180 апартаментов с отдельной white box для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Фасад здания выполнен из сочетания металлических панелей и стекла. Планировочные решения разработаны Jette Beitzel&Stilo.

Из апартаментов комплекса открываются живописные панорамные виды, в удобном расположении улицы и вблизи магистралей город обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.


За концепцию благоустройства территории комплекса LUNAR отвечает бюро Gillespie. Для резидентов и их гостей предусмотрено двухуровневое подземное паркинг.

Смотреть

О квартире О доме Подписаться на данные

| | | | |
|-----------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| Тип жилья | Новостройка Апартаменты | Количество лифтов | 2 пассажирских, 2 грузовых |
| Общая площадь | 105,53 | Тип дома | Монолитно-каркасный |
| Жилая площадь | 65,5 | Перевозка | Подземная |
| Площадь кухни | 5,7 | | |
| Высота потолков | 3,1 м | | |
| Санузел | 3 совмещенных | | |
| Отделка | Предчистовая | | |

Отделка квартиры
Квартира продается с предчистовой отделкой



74 293 120 Р

0 ЖК «Lunar (Лунар)»
2-комн. апартаменты, 105,53 м², 15/17 этаж

+7 (499) 954-73-25
Номер только для звонков, сообщения не добавят
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

застройщик
Hutton Development
Рейтинговый застройщик

Срок поставки: 2026
Срок сдачи: 3 дома в 2 ЖК
Минимальная стоимость: 5
Срок сдачи: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м² Выход в эксплуатацию с 2019 года
211 семей Живут в построенной заводе
В топ-30 рейтинга Циан В общем рейтинге застройщиков

Объект аналог №4

Продаю двухкомнатные апартаменты

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, об... Новости - Ассоциа... Максимайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок


Обновлено: 19 окт, 19:48 39 просмотров, 1 за сегодня

2-комн. апартаменты, 105,53 м² в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Таганский, Ленинский просп., 38 - ЖК Луна

Ленинский проспект 13 мин. Площадь: Паране 13 мин. Выходы горы 17 мин.

В избранное Сравнить Добавить в избранное Поделиться



Планировка 3D-тур по планировке 6 фото

Общая площадь: 105,53 м² Жилая площадь: 65,5 м² Площадь кухни: 5,7 м²

Этаж: 13 из 17 Подъезд: 2023 Вид: Не виден

Статус: Предчистовая

СКОРО ПЕРЕВОДИМ В КВАРТИРЫ
Новый дом в Таганском районе!
Апартамент с 3-мя спальнями общей площадью 105,53 кв. метров с отдельной white box на 13 этаже комплекса premium-апартаментов LUNAR.

71 338 280 Р

Связаться на телефон до 50%

Цена за метр: 474 000 руб/м²
Условия сделки: долевое участие (21+40)

+7 (499) 954-73-25

Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

ИНТОН застройщик
Hulton Development
Развивший застройщик

По плану: 2016 Контракт: 5
Срок: 3 дома в 2 ЖК Стройка: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м² Введен в эксплуатацию с 2019 года

211 семей Живут в построенном доме

В топ-30 рейтинга Циан В общем рейтинге застройщиков

Отзыв о сайте

Продаю двухкомнатные апартаменты

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, об... Новости - Ассоциа... Максимайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок


Обновлено: 19 окт, 19:48 39 просмотров, 1 за сегодня

2-комн. апартаменты, 105,53 м² в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Таганский, Ленинский просп., 38 - ЖК Луна

Ленинский проспект 13 мин. Площадь: Паране 13 мин. Выходы горы 17 мин.

В избранное Сравнить Добавить в избранное Поделиться



Планировка 3D-тур по планировке 6 фото

Общая площадь: 105,53 м² Жилая площадь: 65,5 м² Площадь кухни: 5,7 м²

Этаж: 13 из 17 Подъезд: 2023 Вид: Не виден

Статус: Предчистовая

СКОРО ПЕРЕВОДИМ В КВАРТИРЫ
Новый дом в Таганском районе!
Апартамент с 3-мя спальнями общей площадью 105,53 кв. метров с отдельной white box на 13 этаже комплекса premium-апартаментов LUNAR.

71 338 280 Р

Связаться на телефон до 50%

Цена за метр: 474 000 руб/м²
Условия сделки: долевое участие (21+40)

+7 (499) 954-73-25

Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

ИНТОН застройщик
Hulton Development
Развивший застройщик

По плану: 2016 Контракт: 5
Срок: 3 дома в 2 ЖК Стройка: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м² Введен в эксплуатацию с 2019 года

211 семей Живут в построенном доме


В топ-30 рейтинга Циан В общем рейтинге застройщиков

Отзыв о сайте

О квартире **О доме** Подписаться на дом

| | | | |
|---------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| Тип жилья | Новостройка Апартаменты | Количество этажей | 2 подземных, 2 наземных |
| Общая площадь | 105,53 | Тип дома | Монолитно-каркасный |
| Жилая площадь | 65,5 | Панорама | Подземная |
| Площадь кухни | 5,7 | Высота потолков | 3,1 м |
| Синхронизация | 3 совмещенных | Отделка | Предчистовая |

Отделка квартиры
Квартира продается с предчистовой отделкой



Варианты отделки в ЖК

Отзыв о сайте

Объекты аналоги для объектов площадью 135,43 и 135,42 кв.м. Объект аналог №1

Продажа трехкомнатных апартаментов

3-комн. апартаменты, 141,18 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮВАО, р-н Гегаринский, Ленинский просп., 38 На карте

Ленинский проспект 13 мин. Площадь Гегарина 15 мин. Воробьевские горы 17 мин.

Оборынка 141,18 м² Жилая площадь 81,4 м² Площадь кухни 8,2 м²

Этаж: 8 из 17 Год сдачи: 2023 Дом: Не сдан

Отделка: Представительная

СКОРО ПЕРЕВОДИМ В КВАРТИРЫ

Новый дом в Гегаринском районе!

Апартамент с 3-мя спальнями общей площадью 141,18 кв. метров с отдельной white box на 8 этаже комплекса premium-апартаментов LUNAR.

Узнать больше

Продажа трехкомнатных апартаментов

3-комн. апартаменты, 141,18 м²

Апартамент с 3-мя спальнями общей площадью 141,18 кв. метров с отдельной white box на 8 этаже комплекса premium-апартаментов LUNAR.

- Просторная кухня-гостиная с комфортным зонированием
- Три спальни
- Мастер-спальня с двумя окнами и ванной комнатой
- Три гардеробные
- Панорамные окна
- Высота потолка 3,1 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

LUNAR современный проект премиум-класса в Гегаринском районе, спроектированный бюро "Шмайлко Лавренко и Партнеры". Архитектура комплекса как отсылка к космическим станциям, где каждый функциональный модуль обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. LUNAR это смена ритма апартаментов, обильное пространство, наливное и ресторан.

Выбранные апартаменты располагаются в Модуле А.

Корпус на 180 апартаментов с отдельной white box для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Фасад здания выполнен из сочетания металлических панелей и стекла. Планировочные решения разработаны Jaime Belenguat Zubia.

Из апартаментов комплекса открывается живописные панорамные виды, в удобное расположение вблизи к важным магистральям города обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

За кондиционирование территории комплекса LUNAR отвечает бюро Gillespie. Для резидентов и их гостей предусмотрена двухуровневая подземная парковка.

Свернуть

О квартире О доме [Позвоните на асм](#)

| | | | |
|-----------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| Тип жилья | Новостройка Апартаменты | Количество лифтов | 2 пассажирских, 2 грузовых |
| Общая площадь | 141,18 | Тип дома | Монолитно-кирпичный |
| Жилая площадь | 81,4 | Парковка | Подземная |
| Площадь кухни | 8,2 | | |
| Высота потолков | 3,1 м | | |
| Санузлы | 4 совмещенных | | |
| Отделка | Представительная | | |

Отделка квартиры

85 978 620 Р

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 609 000 руб/м²

Условия сделки: договор участия (21-4-05)

Контакты застройщика

Перезвоните мне

застройщик Hutton Development

Ипотечный калькулятор

Выплата ипотеки: 2018
Срок: 3 года в 3 ЖК

Минимальная ипотека: 5
Срок: 4 года в 2 ЖК

13 309 м²
Всели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

Объект аналог №2


Продать трехкомнатные апартаменты

сian.ru/sale/flat/287039558/

3-комн. апартаменты, 141,18 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Гигиенический, Ленинский просп., 38 На карте
Ленинский проспект 13 мин. Площадь Парков 15 мин. Воробьевы горы 17 мин.

Выбранное Сравнить Добавить в избранное Показать карту



12 Планировка 3D-тур по планировке В фото

Общая площадь 141,18 м² Жилая площадь 81,4 м² Площадь кухни 8,2 м²

Этаж 12 из 17 Год сдачи 2023 Дом Не сдан

Остаток Предоставлен

СКОРО ПЕРЕВОДИМ В КВАРТИРЫ

Новый дом в Патрином районе!

Апартамент с 3-мя спальнями общей площадью 141,18 кв. метров с отдельной white box на 12 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR.

Подключение...

Продать трехкомнатные апартаменты

сian.ru/sale/flat/287039558/

Фотографии Описание На карте Ипотека Контакты лица Планировка

3-комн. апартаменты, 141,18 м²

Три спальни
- Мастер-спальня с двумя шкафами и ванной комнатой.
- Три гостевые спальни
- Планировочные окна
- Высота потолка 3,1 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

LUNAR современный проект премиум-класса в Патрином районе, спроектированный бюро Цимайло Лещенко и Партнера. Архитектура комплекса как отсылка к космическим станциям, где каждый функциональный модуль обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. LUNAR это сбалансированная планировка, открытое пространство, магазин и рестораны.

Выбранные апартаменты располагаются в Модуле А

Корпус на 380 апартаментов с отдельной white box для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Базис здания выполнен из сочетания металлических панелей и стекла. Планировочные решения разработаны Milne Berlestein Studio.

Из апартаментов комплекса открываются живописные панорамные виды в удобное расположение иблики и военные магистрали города обеспечивают высокую мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

За концепцию благоустройства территории комплекса LUNAR отвечает бюро Gillespie. Для жителей и их гостей предусмотрено двухуровневая подземная парковка.

Скрыть

О квартире О доме [Посмотреть на дом](#)

| | | | |
|----------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| Тип жилья | Новостройка Апартаменты | Количество лифтов | 2 пассажирских, 2 грузовой |
| Общая площадь | 141,18 | Тип дома | Монолитно-кирпичный |
| Жилая площадь | 81,4 | Парковка | Подземная |
| Площадь кухни | 8,2 | | |
| Высота потолка | 3,1 м | | |
| Санузлы | 4 совмещенных | | |
| Отделка | Предоставлена | | |

Отделка квартиры

Квартира продается с предельно качественной отделкой

Открыть в сайте

93 178 800 Р

+7 (499) 954-73-25

Номер только для звонков, сообщения не идут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

НУТТОН застройщик
Hutton Development
Реальный застройщик

Сдача 3 дома в 2 ЖК Старт 4 дома в 2 ЖК

13 300 м² Ввод в эксплуатацию с 2019 года

211 семей Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан в области рейтинга застройщиков

Объект аналог №3

Продажа трехкомнатных апартаментов

← → cian.ru/sale/flat/287039572/

3-комн. апартаменты, 141,51 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, ул. Партизанский, Ленинский просп. 38 ЧА НЕДАТ

Ленинский проспект 13 мин. Площадь Ленина 13 мин. Воробьевы горы 17 мин.

В избранное Создать 3D-тур по квартире Показать фото

Общая площадь: 141,51 м² Жилая площадь: 90 м² Площадь кухни: 10,7 м²

Этаж: 13 из 17 Год сдачи: 2023 Вид: Не сдача

Специал: Предчистова

СКОРО ПЕРЕВОДИМ В КВАРТИРЫ

Новый дом в Патрическом районе!

Апартамент с 3-мя спальнями общей площадью 141,51 кв. метров с отдельной white box на 13 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR.

92 700 000 Р

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр 655 077 руб/м²

Условия сделки договор участия (214-ФЗ)

+7 (499) 954-73-25

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

НИТОН застройщик
Hutton Development
Главный застройщик

Год окончания: 2026 Юридическая компания: 5

Сало: 3 дома в 3 ЖК Статус: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м² Ввод в эксплуатацию с 2019 года

211 семей Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан В общем рейтинге застройщиков

Продажа трехкомнатных апартаментов

← → cian.ru/sale/flat/287039572/

3-комн. апартаменты, 141,51 м²

Новый дом в Патрическом районе!

Апартамент с 3-мя спальнями общей площадью 141,51 кв. метров с отдельной white box на 13 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR:

- Просторная кухня-гостиная с комфортным зонированием
- Три спальни
- Мастер-спальня с двумя окнами и ванной комнатой
- Три гардеробные
- Панорамные окна
- Высота потолка 3,1 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

LUNAR современный проект премиум-класса в Патрическом районе, спроектированный бюро Цимляло Лещенко и Партнерс. Архитектура комплекса как отсылка к классическим стилям, где каждый функциональный модуль обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. LUNAR это сияние апартаментов, офисных пространств, магазинов и ресторанов.

Выбранные апартаменты располагаются в Модуле А.

Корпус на 180 апартаментов с отдельной white box для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Фасад здания выполнен из сочетания металлических панелей и стекла. Планировочные решения разработаны Jante Veljeval Studio.

Из апартаментов комплекса открываются живописные панорамные виды, в удобном расположении рядом с вокзалом настраивают город обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

За концепцию благоустройства территории комплекса LUNAR отвечает бюро Gieseler. Для резидентов и их гостей предусмотрены друкоразвешиваемые парковки.

Смотреть

0 ЖК «Lunar (Лунар)»
3-комн. апартаменты, 141,51 м², 13/17 этаж

92 700 000 Р

+7 (499) 954-73-25

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

НИТОН застройщик
Hutton Development
Главный застройщик

Сало: 3 дома в 3 ЖК Статус: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м² Ввод в эксплуатацию с 2019 года

211 семей Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан В общем рейтинге застройщиков

О квартире О доме Подписать на сайт

| Тип жилья | Новостройка Апартаменты | Количество лифтов | 2 пассажирских, 2 грузовых |
|-----------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| Общая площадь | 141,51 | Тип дома | Монолитно-каркасный |
| Жилая площадь | 90 | Парковка | Подземная |
| Площадь кухни | 10,7 | | |
| Высота потолков | 3,1 м | | |
| Санузлов | 4 совмещенных | | |
| Отделка | Предчистова | | |

Объект аналог №4


Продажа трехкомнатных апартаментов

Сведения о государстве... Обзор рынка недвижимости... Ипотека... Минфин РФ, облигации... Новости - Ассоциация... Максимальный | Анализ... Купить участок земли... Вторичный рынок

3-комн. апартаменты, 141,51 м² в ЖК «Лунар (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Перинский, Ленинский просп., 38. На карте
Ленинский проспект 13 мин. Пискаревский парк 13 мин. Воробьевы горы 17 мин.

В избранное | Создать | Добавить | Показать



Планировка | 3D-тур по квартире | 8 фото

Общая площадь: 141,51 м² | Жилая площадь: 90 м² | Площадь кухни: 10,7 м²
Этаж: 13 из 17 | Построено: 2023 | Вид: Небдн

Статус: Предчистовая

СКОРО ПЕРЕВОДИМ В КВАРТИРЫ
Новый дом в Гагаринском районе!
Апартамент с 3-мя спальнями общей площадью 141,51 кв. метров с отдельной входом на 13 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR.

Узнать больше

92 700 000 ₽
Сезонность на ипотеку до 30%
Цена за метр: 625 077 ₽/м²
Условия сделки: долевая участия (214-ФЗ)

+7 (499) 954-73-25
Можно только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Перезвоните мне

ИНТЕРИUM
Агентство недвижимости
Hutton Development
Федеральный застройщик

Получено: 2024 | Число коллекций: 5
Состоя: 3 дома в 2 ЖК | Состоя: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м²
Ввод в эксплуатацию с 2024 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

Продажа трехкомнатных апартаментов

Сведения о государстве... Обзор рынка недвижимости... Ипотека... Минфин РФ, облигации... Новости - Ассоциация... Максимальный | Анализ... Купить участок земли... Вторичный рынок

Фотографии (8) | Описание | На карте | Ипотека | Контактная информация | Показать баланс

3-комн. апартаменты, 141,51 м²

0 ЖК «Лунар (Лунар)»
3-комн. апартаменты, 141,51 м², 13/17 этаж

92 700 000 ₽
+7 (499) 954-73-25
Можно только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Перезвоните мне

ИНТЕРИUM
Агентство недвижимости
Hutton Development
Федеральный застройщик

Состоя: 3 дома в 2 ЖК | Состоя: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м²
Ввод в эксплуатацию с 2024 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

Апартамент с 3-мя спальнями общей площадью 141,51 кв. метров с отдельной входом на 13 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR.

- Просторная кухня-гостиная с комфортным зонированием
- Три спальни
- Мастер-спальня с двумя окнами и ванной комнатой
- Три гардеробные
- Панорамные окна
- Высота потолка 3,1 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

LUNAR современный проект премиум-класса в Гагаринском районе, спроектированный бюро "Синчайло Лещинко и Партнеры". Архитектура комплекса как опытная и комплексная, где каждый функциональный модуль обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. LUNAR это сегмент апартаментов, обычных пространств, магазинов и ресторанов.

Выбранные апартаменты располагаются в Модуле А.

Корпус на 180 апартаментов с отдельной входом для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Ввод здания выполнен из сочетания металлических панелей и стекла. Планировочные решения разработаны Jaime Belizstein Studio.

Из апартаментов комплекса открывается живописные панорамные виды, в удобном расположении вблизи и в центре мегаполиса города обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания отделан под магазин и ресторан.

За концепцию благоустройства территории комплекса LUNAR отвечает бюро G1 Interiors. Для резидентов и их гостей предусмотрено двухуровневое подземное парковку.

Скрыть

О квартире | **О доме** | Подключиться к делу

| | | | |
|-----------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| Тип новостройки | Новостройка Апартаменты | Количество лифтов | 2 пассажирских, 2 грузовых |
| Общая площадь | 141,51 | Тип дома | Монолитно-каркасный |
| Жилая площадь | 90 | Парковка | Подземная |
| Площадь кухни | 10,7 | | |
| Высота потолков | 3,1 м | | |
| Санузел | 4 совмещенных | | |
| Отделка | Предчистовая | | |

Отделка квартиры

Объект аналог №5

Продажа трехкомнатных апартаментов


Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека Минфин РФ, облат... Новости - Ассоциа... Максимайн | Анка... Купить участок зе... Вторичный рынок

3-комн. апартаменты, 141,18 м² в ЖК «Лунар (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Габриэлевский, Ленинский просп., 38. На карте

Ленинский проспект 32 мин. Площадь Лунара 15 мин. Воробьевские горы 17 мин.

Выборка Сравнить Добавить в избранное Показать фото



Планировка 3D-тур по квартире 6 фото

Общая площадь: 141,18 м² Жилая площадь: 90 м² Площадь кухни: 9,5 м²

Этаж: 14 из 17 Подъезд: 2023 Дом: Не сдан

Сделка: Предчистовая

СКОРО ПЕРЕВОДИМ В КВАРТИРЫ
Новый дом в Парковском районе!
Апартамент с 3-мя спальнями общей площадью 141,18 кв. метров с отделкой white box на 14 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR.

Узнать больше

100 000 000 Р

Скиньте на ипотеку до 20%

Цена за метр: 708 316 4 руб/м²
Условия сделки: долевая участия (214-ФЗ)

+7 (499) 954-73-25
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Позвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
Национальный застройщик

Под ключевую: 2016 Жилая площадь: 9
Срок: 3 дома в 2 ЖК Очередь: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м²
Ввод в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга ЦИАН
В общем рейтинге застройщиков

Продажа трехкомнатных апартаментов

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека Минфин РФ, облат... Новости - Ассоциа... Максимайн | Анка... Купить участок зе... Вторичный рынок

Фотографии Описание На карте Ипотека Контактная лица Пошаговое объяснение

3-комн. апартаменты, 141,18 м²

Апартамент с 3-мя спальнями общей площадью 141,18 кв. метров с отделкой white box на 14 этаже комплекса премиум-апартаментов LUNAR.

- Просторная кухня-гостиная
- Три спальни
- Мастер-спальня с двумя шкафами и ванной комнатой
- Три гардеробные
- Панорамные окна
- Высота потолка 3.1 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

LUNAR - современный проект премиум-класса в Парковском районе, спроектированный бюро Шавалло Лашенко и Партнерс. Архитектура комплекса как отсылка к космическим станциям, где каждая функциональная модуль обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. LUNAR это интерия апартаментов, офисных пространств, магазинов и ресторанов.

Выбранные апартаменты располагаются в Module A.

Корпус на 180 апартаментов с отделкой white box для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Фасад здания выполнен на сочетании металлических панелей и стекла. Планировочные решения разработаны Mine Vestelstain Studio.

Из апартаментов комплекса открываются живописные панорамные виды, в удобное расположение вблизи и в центре магистралей города обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

Заключено благоустройство территории комплекса LUNAR отвечает бюро Gillespie. Для резидентов и их гостей предусмотрена благоустроенная подземная парковка.

Смотреть

100 000 000 Р

+7 (499) 954-73-25
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Позвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
Национальный застройщик

Срок: 3 дома в 2 ЖК Очередь: 4 дома в 2 ЖК

13 309 м²
Ввод в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга ЦИАН
В общем рейтинге застройщиков

О квартире **О доме** [Посмотреть на дом](#)

| | | | |
|-----------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| Тип новль | Новостройка Апартаменты | Количество лифтов | 2 пассажирских, 2 грузовых |
| Общая площадь | 141,18 | Тип дома | Монолитно-кирпичный |
| Жилая площадь | 90 | Парковка | Подземная |
| Площадь кухни | 9,5 | | |
| Высота потолков | 3,1 м | | |
| Санузел | 4 санузельных | | |
| Отделка | Предчистовая | | |

Отделка квартиры

Открыть сайт

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ РФ-77-4-53-3-98-2023-3665

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

Общества с ограниченной ответственностью "Меджиком" от 02.06.2023

Местонахождение земельного участка

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

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

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

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---------------------------------------|--|---------|
| | X | Y |
| 21 | 4169.52 | 4545.4 |
| 22 | 4173.37 | 4546.22 |
| 23 | 4180.72 | 4539.39 |
| 24 | 4184.48 | 4535.57 |
| 25 | 4190.9 | 4542.46 |
| 26 | 4204.68 | 4556.02 |
| 1 | 4240.62 | 4593.21 |
| 1 | 4186.16 | 4548.72 |
| 2 | 4179.76 | 4555.24 |
| 3 | 4188.24 | 4563.56 |
| 4 | 4188.59 | 4563.21 |
| 5 | 4188.09 | 4562.72 |
| 6 | 4194.15 | 4556.56 |
| 1 | 4186.16 | 4548.72 |

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

Площадь земельного участка 18481,5 кв.м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

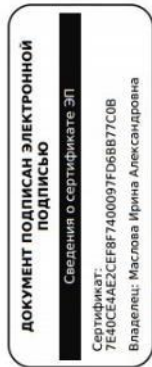
| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---------------------------------------|--|---------|
| | X | Y |
| 1 | 4240.62 | 4593.21 |
| 2 | 4243.67 | 4596.45 |
| 3 | 4244.46 | 4597.28 |
| 4 | 4244.76 | 4597.6 |
| 5 | 4233.88 | 4608 |
| 6 | 4239.67 | 4614.19 |
| 7 | 4197.38 | 4654.04 |
| 8 | 4201.45 | 4658.36 |
| 9 | 4184.03 | 4674.8 |
| 10 | 4188.43 | 4679.46 |
| 11 | 4167.74 | 4703.19 |
| 12 | 4056.85 | 4592.8 |
| 13 | 4076.89 | 4571.05 |
| 14 | 4081.01 | 4567.45 |
| 15 | 4122.68 | 4525.13 |
| 16 | 4148.93 | 4498.76 |
| 17 | 4153.33 | 4509.69 |
| 18 | 4153.87 | 4525.01 |
| 19 | 4154.56 | 4529.38 |
| 20 | 4155.88 | 4531.68 |

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

Градостроительный план подготовлен
Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы



Заместитель
председателя

Маслова
Ирина Александровна

Дата выдачи 21.06.2023

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

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

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне, для которой установлен градостроительный

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

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

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;
- благоустройство и озеленение придомовых территорий;
- обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;
- размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях

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

- Обслуживание жилой застройки. Размещение объектов капитального строительства,

размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны (2.7)

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

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

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

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

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

- Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц (4.7)

условно разрешенные виды использования земельного участка:

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

испомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

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

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

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
|--|----------------|--------------------------------|--|---|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | | | | | |
| Длина, м | Ширина, м | Площадь, м ² или га | | | | | |
| не установлена | не установлена | не установлена | не установлены | Предельная высота (м.) - Для подзоны ориентировочной площадью 0,9938 га – 75. Для подзоны ориентировочной площадью 0,8543 га – 75. | Максимальный процент застройки (%) - Для подзоны ориентировочной площадью 0,9938 га – не установлен. Для подзоны ориентировочной площадью 0,8543 га – не установлен. | не установлены | Максимальная плотность (тыс. кв.м/га) - Для подзоны ориентировочной площадью 0,9938 га – 35,75. Для подзоны ориентировочной площадью 0,8543 га – 35,75. Для подзоны ориентировочной площадью 0,9938 га суммарная поэтажная площадь объектов (апартаменты, офисы, торговля) – 35 530,2 кв.м, в том числе: - апартаменты – по существующему положению; - офисы, торговля – 13 454,2 кв.м. Для подзоны ориентировочной площадью 0,8543 га суммарная поэтажная площадь объектов – 30 541,2 кв.м, в том числе: - жилая – 24 656 кв.м; - нежилая – 5 885,2 кв.м |

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Объекты капитального строительства

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

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

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

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

железобетон;

Данные подготовлены по материалам: выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.06.2023 г. № КУВИ-001/2023-137425112.

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

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

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

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

Информация отсутствует

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

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

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

Не установлен(ы)

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

Предварительные технические условия АО «Мосгаз» (www.mos-gaz.ru) от 07.06.2023 № 01-21-4288/23

Подключение к сетям газораспределения

Информация о возможной максимальной нагрузке подключения: 42

Информация о возможных точках подключения:

газопровод среднего давления

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

Подключение к сетям водоснабжения

Информация о возможной максимальной нагрузке подключения:

5 куб.м/сут.

Информация о возможных точках подключения:

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

Предварительные технические условия АО «Мосводоканал» (www.mosvodokanal.ru)

Подключение к сетям водоотведения

Информация о возможной максимальной нагрузке подключения:

5 куб.м/сут.

Информация о возможных точках подключения:

канализационная сеть $d=200$ мм с северо-восточной стороны.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

- Закон города Москвы № 18 от 30.04.2014 "О благоустройстве в городе Москве";

- Постановление Правительства Москвы № 623-ПП от 06.08.2002 "Об утверждении Норм и правил проектирования комплексного благоустройства на территории города Москвы МГСН 1.02-02".

11. Информация о красных линиях:

Информация отсутствует

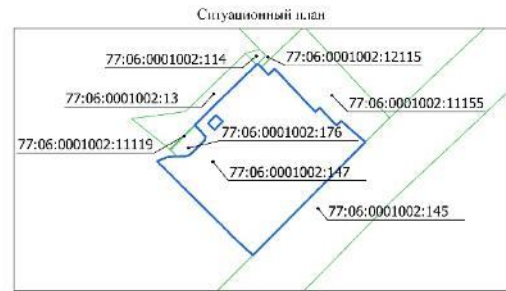
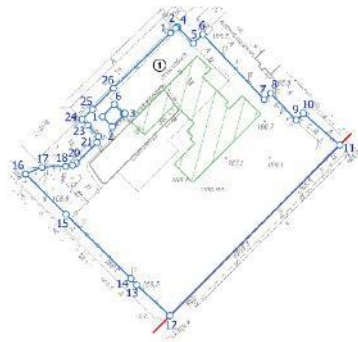
| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---------------------------------------|--|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

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

¹ Информация предоставлена на основании:

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

I ЧЕРТЕЖ(И) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



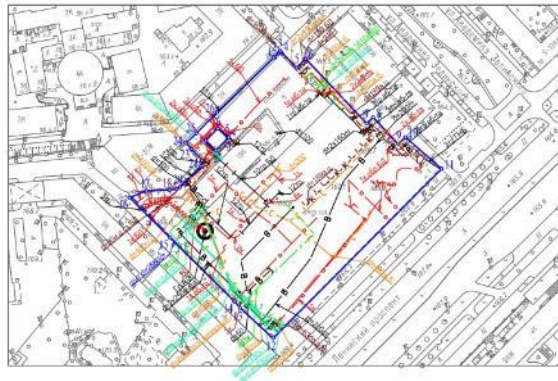
Условные обозначения

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

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

| | |
|--|---|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Серийный номер: ОБЛАСТНОГО ПОЛИГОНА 5447237435204352043 Подписчик: Мухоморова Екатерина Петровна Срок действия: с 17.07.2023 по 09.09.2024 | Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработаны(ы) 08-06-2023 © ГБУ «Мосгоргеотрест» РФ-77-4-53-3-98-2023-3665 |
|--|---|

I. ЧЕРТЕЖ(И) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Условные обозначения

- Автодр.
- Ул. шоссе
- Трассы автоб.
- Кабель «МОСГОРГЕСТРЕСТ»
- Каб.
- Водосток
- Канализация
- Телеканал
- Оптический кабель
- Дренаж
- Канализация (отстойник)
- Кабель-оптика
- Кабель-оптика

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

| | | |
|--|------------|--|
| Должность | Фамилия | Чертеж(и) с отображением расположенных в границах земельного участка коммуникационных сетей разработаны(ы) по имеющимся данным 16.06.2023 г. © ГБУ «Мосгоргеотрест» |
| Геодетист | Холин М.С. | |
| Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение «Центральный институт стандартизации» | | ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-98-2023-3665 |

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 77-002189 от 07.09.2023

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

Дата первичного размещения: 11.02.2021

| | | |
|---|-------|---|
| 01 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты (при наличии), фамилии, имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства | | |
| 1.1 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика | 1.1.1 | Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 1.1.2 | Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ" |
| | 1.1.3 | Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ" |
| 1.2 О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах | 1.2.1 | Индекс: 119119 |
| | 1.2.2 | Субъект Российской Федерации: г Москва |
| | 1.2.3 | Район Субъекта Российской Федерации: |
| | 1.2.4 | Вид населенного пункта: город |
| | 1.2.5 | Наименование населенного пункта: Москва |
| | 1.2.6 | Элемент улично-дорожной сети: проспект |
| | 1.2.7 | Наименование элемента улично-дорожной сети: Ленинский |
| | 1.2.8 | Тип здания (сооружения): Дом: 42 |
| | 1.2.9 | Тип помещений: Помещение: 13 |
| 1.3 О режиме работы застройщика | 1.3.1 | Рабочие дни недели: пн,вт,ср,чт,пт |
| | 1.3.2 | Рабочее время: с 09:00 по 18:00 |
| 1.4 О номере телефона, адресе электронной почты (при наличии) и адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" | 1.4.1 | Номер телефона: +7 (495) 662-94-80 |
| | 1.4.2 | Адрес электронной почты: info@lunarcenter.ru |
| | 1.4.3 | Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: https://hutton.ru/ |
| 1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика (при наличии) | 1.5.1 | Фамилия: Контужов |
| | 1.5.2 | Имя: Александр |
| | 1.5.3 | Отчество (при наличии): Владимирович |
| | 1.5.4 | Наименование должности: Генеральный директор |

| | | |
|---|-------|---|
| | 1.5.5 | Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии): Общество с ограниченной ответственностью |
| | 1.5.6 | Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: "МЕДЖИКОМ" |
| | 1.5.7 | Идентификационный номер налогоплательщика единоличного исполнительного органа: 7725127342 |
| 1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении (при наличии) | 1.6.1 | Коммерческое обозначение застройщика (при наличии): Hutton Development |
| 02 О государственной регистрации застройщика | | |
| 2.1 О государственной регистрации застройщика | 2.1.1 | Идентификационный номер налогоплательщика: 7725127342 |
| | 2.1.2 | Основной государственный регистрационный номер: 1037739026709 |
| | 2.1.3 | Дата регистрации: 08.01.2003 |
| 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), составляющие уставный капитал застройщика | | |
| 3.1 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации | 3.1.1 | Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 3.1.2 | Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: 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: |
| | 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): |

| | | |
|---|-------|---|
| 3.4 О физических лицах, которые косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся 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): 160-342-941 38 |
| | 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) О физических лицах, которые косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика (далее – бенефициарный владелец) | 3.4.1 | Фамилия: Давыдик |
| | 3.4.2 | Имя: Илья |
| | 3.4.3 | Отчество (при наличии): Владимирович |
| | 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): 161-564-434 61 |
| | 3.4.7 | Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 770471112710 |
| | 3.4.8 | Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: Владение долями в уставном капитале участника застройщика (ООО"Матрешка") |
| 3.1 О физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком | | |

| | | |
|--|---------|--|
| 3.1.1 О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком | 3.1.1.1 | Фамилия: XXXX |
| | 3.1.1.2 | Имя: XXXX |
| | 3.1.1.3 | Отчество (при наличии): XXXX |
| | 3.1.1.4 | Гражданство: XXXX |
| | 3.1.1.5 | Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX |
| | 3.1.1.6 | Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8 |
| | 3.1.1.7 | Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX |
| 3.1.1 (2) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком | 3.1.1.1 | Фамилия: XXXX |
| | 3.1.1.2 | Имя: XXXX |
| | 3.1.1.3 | Отчество (при наличии): XXXX |
| | 3.1.1.4 | Гражданство: XXXX |

| | | |
|---|---------|--|
| | 3.1.1.5 | Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX |
| | 3.1.1.6 | Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 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 | Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 3.1.2.2 | Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Анапакурорт" (холдинг) |
| | 3.1.2.3 | Идентификационный номер налогоплательщика: 2301053722 |
| | 3.1.2.4 | Основной государственный регистрационный номер: 1052300014458 |
| | 3.1.2.5 | Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8 |
| 3.1.2 (2) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком | 3.1.2.1 | Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 3.1.2.2 | Полное наименование без указания организационно-правовой формы: МАТРЕШКА |
| | 3.1.2.3 | Идентификационный номер налогоплательщика: 9719000052 |

| | | |
|---|---------|---|
| | 3.1.2.4 | Основной государственный регистрационный номер: 1197746725252 |
| | 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 (3) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком | 3.1.2.1 | Организационно-правовая форма: Акционерное общество |
| | 3.1.2.2 | Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Гостинично-офисный комплекс "СПУТНИК" |
| | 3.1.2.3 | Идентификационный номер налогоплательщика: 7736240460 |
| | 3.1.2.4 | Основной государственный регистрационный номер: 1037736030705 |
| | 3.1.2.5 | Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите 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 | Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 3.1.2.2 | Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Гостинично-офисный комплекс "СПУТНИК" |
| | 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 (5) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком | 3.1.2.1 | Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 3.1.2.2 | Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Группа отелей "Спутник" |
| | 3.1.2.3 | Идентификационный номер налогоплательщика: 7736607510 |
| | 3.1.2.4 | Основной государственный регистрационный номер: 1097746557930 |
| | 3.1.2.5 | Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8 |
| 04 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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: |
| | 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: |
| 06 О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату | | |
| 6.1 О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату | 6.1.1 | Последняя отчетная дата: 30.06.2023 |

| | | |
|---|-------|---|
| | 6.1.2 | Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 6 321,73 тыс. руб. |
| | 6.1.3 | Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 684 693,47 тыс. руб. |
| | 6.1.4 | Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 3 427 523,97 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 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" | | Соответствие размера уставного (складочного) капитала застройщика требованиям, установленным частью 2.1 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в редакции от 1 июля 2017 г. (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237), с учетом особенностей, установленных статьей 8 Федерального закона от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, N 28, ст. 4139; 2022, N 1, ст. 11): |
| | 7.1.1 | |
| | 7.1.2 | Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – застройщика: |
| | 7.1.3 | 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 – застройщика: |

| | | |
|--|-------|--|
| | 7.1.4 | Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания 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 строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений: |
| | 7.1.6 | Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений: |
| | 7.1.7 | Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица): |

| | | |
|--|--------|---|
| | 7.1.8 | Наличие либо отсутствие недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется 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 поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке: |
| | 7.1.10 | Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации: |
| | 7.1.11 | Наличие либо отсутствие судимости за 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 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" | 7.2 | Организационно-правовая форма поручителя: |
| | 7.2 | Полное наименование без указания организационно-правовой формы поручителя: |
| | 7.2 | Идентификационный номер налогоплательщика: |
| | 7.2 | Дата договора поручительства: |
| | 7.2 | Номер договора поручительства: |
| | 7.2.1 | Соответствие размера суммы полностью оплаченных уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному договору поручительства с таким застройщиком и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанными поручителем или сопоручителями другой договор поручительства (далее – юридическое лицо – поручитель): |
| | 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, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений: |
| | 7.2.6 | Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких 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, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица): |

| | | |
|--|--------|--|
| | 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 застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – поручителя: |
| | 7.2.9 | Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных 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 судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, 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 таких 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: |

| | | |
|---|--------|--|
| 9.0 О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений | | |
| 9.1 О количестве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация | 9.1.1 | Количество многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация: 1 |
| | 9.1.2 | Обоснование строительства нескольких многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство: |
| 9.2 О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках | 9.2.1 | Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Нежилое здание |
| | 9.2.2 | Наименование объекта: Реконструкция и строительство Многофункционального комплекса с апартаментами, офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Ленинский пр-т, вл. 38 |
| | 9.2.3 | Субъект Российской Федерации: г Москва |
| | 9.2.4 | Район субъекта Российской Федерации: ЮЗАО |
| | 9.2.5 | Вид населенного пункта: г |
| | 9.2.6 | Наименование населенного пункта: Москва |
| | 9.2.7 | Округ в населенном пункте: Западный |
| | 9.2.8 | Район в населенном пункте: Гагаринский р-н |
| | 9.2.9 | Вид обозначения улицы: пр-кт |
| | 9.2.10 | Наименование улицы: Ленинский |
| | 9.2.11 | Дом: 38 |
| | 9.2.12 | Литера: |
| | 9.2.13 | Корпус: |
| | 9.2.14 | Строение: |
| | 9.2.15 | Владение: |
| | 9.2.16 | Блок-секция: |
| | 9.2.17 | Уточнение адреса: |
| | 9.2.18 | Назначение объекта: Нежилое |
| | 9.2.19 | Минимальное кол-во этажей: 8 |
| | 9.2.20 | Максимальное кол-во этажей: 19 |
| | 9.2.21 | Общая площадь объекта: 63 202,6 м2 |
| | 9.2.22 | Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| | 9.2.23 | Материал перекрытий: монолитные железобетонные |
| | 9.2.24 | Класс энергетической эффективности: В |
| 9.3 О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений | 9.3.1 | Сумма общей площади всех жилых помещений: 0 м2 |
| | 9.3.2 | Сумма общей площади всех нежилых помещений: 47 466,70 м2 |
| | 9.3.3 | Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 47 466,70 м2 |

| | | |
|---|-------|---|
| 9.4 О дополнительных характеристиках строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости | 9.4.1 | Общее количество пассажирских лифтов: 19 |
| | 9.4.2 | Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг): 2 |
| | 9.4.3 | Общее количество грузопассажирских лифтов: 0 |
| | 9.4.4 | Общее количество инвалидных подъемников: 0 |

Объект №1

| | | |
|--|--------|---|
| 10 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, о генеральном подрядчике, выполняющем 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 | 10.1.1 | Вид договора: |
| | 10.1.2 | Номер договора: |
| | 10.1.3 | Дата заключения договора: |
| | 10.1.4 | Даты внесения изменений в договор: |
| 10.2 О лицах, выполнивших инженерные изыскания | 10.2.1 | Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: Государственное бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации |
| | 10.2.2 | Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: Московский городской трест геолого-геодезически и картографических работ |
| | 10.2.3 | Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания: |
| | 10.2.4 | Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания: |
| | 10.2.5 | Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания: |

| | | |
|--|--------|---|
| | 10.2.6 | Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 7714972558 |
| 10.2 (2) О лицах, выполнивших инженерные изыскания | 10.2.1 | Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 10.2.2 | Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: Эталон |
| | 10.2.3 | Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания: |
| | 10.2.4 | Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания: |
| | 10.2.5 | Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания: |
| | 10.2.6 | Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 5040118390 |
| 10.2 (3) О лицах, выполнивших инженерные изыскания | 10.2.1 | Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 10.2.2 | Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: МОСГЕОПРОЕКТ |
| | 10.2.3 | Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания: |
| | 10.2.4 | Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания: |
| | 10.2.5 | Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания: |
| | 10.2.6 | Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 7723775517 |
| 10.2 (4) О лицах, выполнивших инженерные изыскания | 10.2.1 | Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: Акционерное общество |
| | 10.2.2 | Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: Научно-исследовательский центр Строительство |
| | 10.2.3 | Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания: |
| | 10.2.4 | Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания: |

| | | |
|--|--------|--|
| | 10.2.5 | Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания: |
| | 10.2.6 | Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 5042109739 |
| 10.3 О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование | 10.3.1 | Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 10.3.2 | Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: Архитектурное Бюро Цимайло Ляшенко и Партнеры |
| | 10.3.3 | Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.4 | Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.5 | Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.6 | Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7707555426 |
| 10.3 (2) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование | 10.3.1 | Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 10.3.2 | Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: Метрополис |
| | 10.3.3 | Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.4 | Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.5 | Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |

| | | |
|--|--------|--|
| | 10.3.6 | Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7743548495 |
| 10.3 (3) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование | 10.3.1 | Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 10.3.2 | Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: МОЙДОДЫР |
| | 10.3.3 | Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.4 | Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.5 | Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.6 | Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 9718136580 |
| 10.3 (4) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование | 10.3.1 | Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 10.3.2 | Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: ПКТИгрупп |
| | 10.3.3 | Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.4 | Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.5 | Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.6 | Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7728755472 |
| 10.3 (5) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование | 10.3.1 | Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 10.3.2 | Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: Партнер-Эко |
| | 10.3.3 | Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.4 | Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.5 | Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.6 | Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7719567641 |
| 10.3 (6) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование | 10.3.1 | Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 10.3.2 | Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: Ф-Метрикс |
| | 10.3.3 | Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.4 | Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.5 | Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.6 | Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7734402034 |
| 10.3 (7) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование | 10.3.1 | Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью |

| | | |
|---|--------|---|
| | 10.3.2 | Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: Водалюкс-М |
| | 10.3.3 | Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.4 | Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.5 | Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.6 | Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7709400146 |
| 10.3 (8) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование | 10.3.1 | Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 10.3.2 | Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: Группа компаний ПРИС |
| | 10.3.3 | Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.4 | Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.5 | Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.6 | Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7709449328 |
| 10.3 (9) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование | 10.3.1 | Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 10.3.2 | Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: ИнжСисКом |
| | 10.3.3 | Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.4 | Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.5 | Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.6 | Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7730204426 |
| 10.3 (10) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование | 10.3.1 | Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 10.3.2 | Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ ЛАНДШАФТ |
| | 10.3.3 | Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.4 | Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.5 | Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: |
| | 10.3.6 | Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 9715366070 |
| 10.4 О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий | 10.4.1 | Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации |
| | 10.4.2 | Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 24.12.2020 |

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

| | | |
|---|--------|--|
| | 10.4.6 | Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710879653 |
| 10.4 (3) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий | 10.4.1 | Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации |
| | 10.4.2 | Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 03.04.2017 |
| | 10.4.3 | Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 77-2-1-2-0045-17 |
| | 10.4.4 | Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 10.4.5 | Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: Мосэксперт |
| | 10.4.6 | Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710879653 |
| 10.4 (4) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий | 10.4.1 | Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий |
| | 10.4.2 | Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 28.08.2015 |

| | | |
|---|--------|--|
| | 10.4.3 | Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 6-1-1-0164-15 |
| | 10.4.4 | Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 10.4.5 | Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: Мосэксперт |
| | 10.4.6 | Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710879653 |
| 10.4 (5) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий | 10.4.1 | Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий |
| | 10.4.2 | Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 16.07.2015 |
| | 10.4.3 | Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 4-1-1-0129-15 |
| | 10.4.4 | Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 10.4.5 | Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: Мосэксперт |

| | | |
|---|--------|---|
| | 10.4.6 | Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710879653 |
| 10.4 (6) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий | 10.4.1 | Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации |
| | 10.4.2 | Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 01.09.2021 |
| | 10.4.3 | Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 77-2-1-2-049662-2021 |
| | 10.4.4 | Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Государственное автономное учреждение субъекта Российской Федерации |
| | 10.4.5 | Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "МОСКОВСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА" |
| | 10.4.6 | Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710709394 |
| 10.4 (7) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий | 10.4.1 | Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации |
| | 10.4.2 | Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 04.09.2023 |

| | | |
|---|--------|---|
| | 10.4.3 | Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 77-2-1-2-052293-2023 |
| | 10.4.4 | Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью |
| | 10.4.5 | Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: Московская негосударственная экспертиза строительных проектов |
| | 10.4.6 | Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710879653 |
| 10.5 О результатах государственной экологической экспертизы | 10.5.1 | Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы: |
| | 10.5.2 | Номер заключения государственной экологической экспертизы: |
| | 10.5.3 | Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы: |
| | 10.5.4 | Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы: |
| | 10.5.5 | Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы: |
| 10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении (при наличии) | 10.6.1 | Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии): Многофункциональный комплекс Lunar; Hutton Development; Lunar; Лунар |

| | | |
|---|--------|---|
| 10.7 О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком | 10.7.1 | Организационно-правовая форма организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика: Акционерное общество |
| | 10.7.2 | Полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы: ФОДД Констракшн |
| | 10.7.3 | Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика: |
| | 10.7.4 | Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика: |
| | 10.7.5 | Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика: |
| | 10.7.6 | Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика: 7729732573 |
| 11 О разрешении на строительство | | |
| 11.1 О разрешении на строительство | 11.1.1 | Номер разрешения на строительство: 77-123000-016894-2018 |
| | 11.1.2 | Дата выдачи разрешения на строительство: 25.04.2018 |
| | 11.1.3 | Срок действия разрешения на строительство: 01.05.2024 |
| | 11.1.4 | Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: 18.01.2021 |
| | 11.1.5 | Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы |
| 11.1 (2) О разрешении на строительство | 11.1.1 | Номер разрешения на строительство: 77-123000-016894-2018 |
| | 11.1.2 | Дата выдачи разрешения на строительство: 25.04.2018 |

| | | |
|--|--------|---|
| | 11.1.3 | Срок действия разрешения на строительство: 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 |
| 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 | | |
| 12.1 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: 01.05.2024 |
| | 12.1.7 | Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ: 02.08.2010,01.11.2013,22.08.2023 |
| | 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: |
| | 12.1.11 | Дата государственной регистрации права собственности: |
| 12.2 О собственнике земельного участка | 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: Неограниченная собственность |
| | 12.2.9 | Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком: Департамент городского имущества города Москвы |
| 12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка | 12.3.1 | Кадастровый номер земельного участка: 77:06:0001002:147 |
| | 12.3.2 | Площадь земельного участка: 18 481,50 м² |
| 13 О планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства | | |

| | | |
|--|------------|---|
| 13.1 Об элементах благоустройства территории | 13.1.1 | Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров: |
| | 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 (расположение, планируемое количество машино-мест): |
| | 13.1.2.1 | 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 (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов): |
| | 13.1.3.1.1 | 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: |
| | 13.1.4 | Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства): |
| | 13.1.4.1 | Количество площадок для расположения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов: 0 |
| | 13.1.4.2 | Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства: |
| | 13.1.5 | Описание планируемых мероприятий по озеленению: Газоны, посадка кустов, деревьев |
| | 13.1.6 | Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: |
| | 13.1.6.1 | Наличие понижающих площадок (понижение бордюрного камня): Отсутствуют |
| | 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 парковщика |
| | 13.1.7 | Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия): Да (ТУ не предусмотрены) |
| | 13.1.8 | Описание иных планируемых элементов благоустройства: Нет |
| 13.2 О предельных параметрах разрешенного строительства | 13.2.1 | Размер минимального отступа от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 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) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения и сетям связи, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи | | |
| 14.1 О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения | 14.1.1 | Вид сети инженерно-технического обеспечения: электроснабжение |

| | | |
|---|--------|--|
| | 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: Мосэнерго |
| | 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: 26-00/18-761 |
| | 14.1.7 | Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 28.03.2022 |
| | 14.1.8 | Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 32 477,26 руб. |
| 14.1 (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 водоотведение |
| | 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: Т-УП1-01-160310/7-5 |
| | 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: Оповещение о пожаре на «Пульт 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: 7702584039 |
| 14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи | 14.2.1 | Вид сети связи: Проводное радиовещание |
| | 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: 7702584039 |

| 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 наличии 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: Жилые помещения отсутствуют | | | | |
| | | 15.1.2 | Количество нежилых помещений: 901 | | | | |
| | | 15.1.2.1 | В том числе машино-мест: 383 | | | | |
| | | 15.1.2.2 | В том числе иных нежилых помещений: 518 | | | | |
| 15.2 О характеристиках жилых помещений | | 15.2.1 | Жилые помещения отсутствуют | | | | |
| 15.3 О характеристиках нежилых помещений | | 15.3.1 | | | | | |
| Условный номер | Назначение | Этаж расположения | Номер подъезда | Площадь (кв.м) | Площадь частей нежилого помещения | | Высота потолков (м) |
| | | | | | Наименование помещения | Площадь (кв.м) | |
| B1.31 | Нежилое помещение | 3 | B | 88.66 | Апартамент | 88.66 | 3.05 |
| B1.32 | Нежилое помещение | 3 | B | 87.14 | Апартамент | 87.14 | 3.05 |
| B1.33 | Нежилое помещение | 3 | B | 49.95 | Апартамент | 49.95 | 3.05 |
| B1.34 | Нежилое помещение | 3 | B | 111.55 | Апартамент | 111.55 | 3.05 |
| B1.35 | Нежилое помещение | 3 | B | 111.43 | Апартамент | 111.43 | 3.05 |
| B1.36 | Нежилое помещение | 3 | B | 48.85 | Апартамент | 48.85 | 3.05 |
| B2.31 | Нежилое помещение | 3 | B | 49.68 | Апартамент | 49.68 | 3.05 |
| B2.32 | Нежилое помещение | 3 | B | 90.83 | Апартамент | 90.83 | 3.05 |
| B2.33 | Нежилое помещение | 3 | B | 91.04 | Апартамент | 91.04 | 3.05 |
| B2.34 | Нежилое помещение | 3 | B | 50.14 | Апартамент | 50.14 | 3.05 |
| B2.35 | Нежилое помещение | 3 | B | 49.45 | Апартамент | 49.45 | 3.05 |
| B2.36 | Нежилое помещение | 3 | B | 108.5 | Апартамент | 108.5 | 3.05 |
| B2.37 | Нежилое помещение | 3 | B | 111.1 | Апартамент | 111.1 | 3.05 |
| B2.38 | Нежилое помещение | 3 | B | 48.44 | Апартамент | 48.44 | 3.05 |
| B1.41 | Нежилое помещение | 4 | B | 88.63 | Апартамент | 88.63 | 3.05 |
| B1.42 | Нежилое помещение | 4 | B | 87.59 | Апартамент | 87.59 | 3.05 |
| B1.43 | Нежилое помещение | 4 | B | 49.95 | Апартамент | 49.95 | 3.05 |
| B1.44 | Нежилое помещение | 4 | B | 111.55 | Апартамент | 111.55 | 3.05 |
| B1.45 | Нежилое помещение | 4 | B | 111.44 | Апартамент | 111.44 | 3.05 |
| B1.46 | Нежилое помещение | 4 | B | 48.93 | Апартамент | 48.93 | 3.05 |
| B2.41 | Нежилое помещение | 4 | B | 49.68 | Апартамент | 49.68 | 3.05 |
| B2.42 | Нежилое помещение | 4 | B | 90.46 | Апартамент | 90.46 | 3.05 |
| B2.43 | Нежилое помещение | 4 | B | 90.67 | Апартамент | 90.67 | 3.05 |
| B2.44 | Нежилое помещение | 4 | B | 50.1 | Апартамент | 50.1 | 3.05 |
| B2.45 | Нежилое помещение | 4 | B | 49.4 | Апартамент | 49.4 | 3.05 |
| B2.46 | Нежилое помещение | 4 | B | 108.56 | Апартамент | 108.56 | 3.05 |
| B2.47 | Нежилое помещение | 4 | B | 111.03 | Апартамент | 111.03 | 3.05 |
| B2.48 | Нежилое помещение | 4 | B | 48.49 | Апартамент | 48.49 | 3.05 |
| B1.51 | Нежилое помещение | 5 | B | 88.66 | Апартамент | 88.66 | 3.05 |
| B1.52 | Нежилое помещение | 5 | B | 88.17 | Апартамент | 88.17 | 3.05 |
| B1.53 | Нежилое помещение | 5 | B | 49.95 | Апартамент | 49.95 | 3.05 |
| B1.54 | Нежилое помещение | 5 | B | 111.55 | Апартамент | 111.55 | 3.05 |
| B1.55 | Нежилое помещение | 5 | B | 111.43 | Апартамент | 111.43 | 3.05 |
| B1.56 | Нежилое помещение | 5 | B | 48.85 | Апартамент | 48.85 | 3.05 |
| B2.51 | Нежилое помещение | 5 | B | 49.68 | Апартамент | 49.68 | 3.05 |
| B2.52 | Нежилое помещение | 5 | B | 90.83 | Апартамент | 90.83 | 3.05 |
| B2.53 | Нежилое помещение | 5 | B | 91.04 | Апартамент | 91.04 | 3.05 |
| B2.54 | Нежилое помещение | 5 | B | 50.14 | Апартамент | 50.14 | 3.05 |
| B2.55 | Нежилое помещение | 5 | B | 49.45 | Апартамент | 49.45 | 3.05 |
| B2.56 | Нежилое помещение | 5 | B | 108.5 | Апартамент | 108.5 | 3.05 |

| | | | | | | | |
|--------|-------------------|----|---|--------|------------|--------|------|
| B2.57 | Нежилое помещение | 5 | B | 111.1 | Апартамент | 111.1 | 3.05 |
| B2.58 | Нежилое помещение | 5 | B | 48.48 | Апартамент | 48.48 | 3.05 |
| B1.61 | Нежилое помещение | 6 | B | 88.63 | Апартамент | 88.63 | 3.05 |
| B1.62 | Нежилое помещение | 6 | B | 87.59 | Апартамент | 87.59 | 3.05 |
| B1.63 | Нежилое помещение | 6 | B | 49.95 | Апартамент | 49.95 | 3.05 |
| B1.64 | Нежилое помещение | 6 | B | 111.55 | Апартамент | 111.55 | 3.05 |
| B1.65 | Нежилое помещение | 6 | B | 111.44 | Апартамент | 111.44 | 3.05 |
| B1.66 | Нежилое помещение | 6 | B | 48.93 | Апартамент | 48.93 | 3.05 |
| B2.61 | Нежилое помещение | 6 | B | 49.68 | Апартамент | 49.68 | 3.05 |
| B2.62 | Нежилое помещение | 6 | B | 90.46 | Апартамент | 90.46 | 3.05 |
| B2.63 | Нежилое помещение | 6 | B | 90.67 | Апартамент | 90.67 | 3.05 |
| B2.64 | Нежилое помещение | 6 | B | 50.1 | Апартамент | 50.1 | 3.05 |
| B2.65 | Нежилое помещение | 6 | B | 49.45 | Апартамент | 49.45 | 3.05 |
| B2.66 | Нежилое помещение | 6 | B | 108.56 | Апартамент | 108.56 | 3.05 |
| B2.67 | Нежилое помещение | 6 | B | 111.03 | Апартамент | 111.03 | 3.05 |
| B2.68 | Нежилое помещение | 6 | B | 48.48 | Апартамент | 48.48 | 3.05 |
| B1.71 | Нежилое помещение | 7 | B | 105.71 | Апартамент | 105.71 | 3.05 |
| B1.72 | Нежилое помещение | 7 | B | 84.62 | Апартамент | 84.62 | 3.05 |
| B1.73 | Нежилое помещение | 7 | B | 49.95 | Апартамент | 49.95 | 3.05 |
| B1.74 | Нежилое помещение | 7 | B | 111.55 | Апартамент | 111.55 | 3.05 |
| B1.75 | Нежилое помещение | 7 | B | 135.42 | Апартамент | 135.42 | 3.05 |
| B1.76 | Нежилое помещение | 7 | B | 47.87 | Апартамент | 47.87 | 3.05 |
| B2.71 | Нежилое помещение | 7 | B | 141.51 | Апартамент | 141.51 | 3.05 |
| B2.72 | Нежилое помещение | 7 | B | 142.13 | Апартамент | 142.13 | 3.05 |
| B2.73 | Нежилое помещение | 7 | B | 49.45 | Апартамент | 49.45 | 3.05 |
| B2.74 | Нежилое помещение | 7 | B | 108.36 | Апартамент | 108.36 | 3.05 |
| B2.75 | Нежилое помещение | 7 | B | 73.7 | Апартамент | 73.7 | 3.05 |
| B2.76 | Нежилое помещение | 7 | B | 48.44 | Апартамент | 48.44 | 3.05 |
| B1.81 | Нежилое помещение | 8 | B | 105.71 | Апартамент | 105.71 | 3.05 |
| B1.82 | Нежилое помещение | 8 | B | 84.35 | Апартамент | 84.35 | 3.05 |
| B1.83 | Нежилое помещение | 8 | B | 49.95 | Апартамент | 49.95 | 3.05 |
| B1.84 | Нежилое помещение | 8 | B | 111.55 | Апартамент | 111.55 | 3.05 |
| B1.85 | Нежилое помещение | 8 | B | 135.43 | Апартамент | 135.43 | 3.05 |
| B1.86 | Нежилое помещение | 8 | B | 47.83 | Апартамент | 47.83 | 3.05 |
| B2.81 | Нежилое помещение | 8 | B | 141.18 | Апартамент | 141.18 | 3.05 |
| B2.82 | Нежилое помещение | 8 | B | 141.78 | Апартамент | 141.78 | 3.05 |
| B2.83 | Нежилое помещение | 8 | B | 49.45 | Апартамент | 49.45 | 3.05 |
| B2.84 | Нежилое помещение | 8 | B | 108.37 | Апартамент | 108.37 | 3.05 |
| B2.85 | Нежилое помещение | 8 | B | 73.63 | Апартамент | 73.63 | 3.05 |
| B2.86 | Нежилое помещение | 8 | B | 48.48 | Апартамент | 48.48 | 3.05 |
| B1.91 | Нежилое помещение | 9 | B | 105.53 | Апартамент | 105.53 | 3.05 |
| B1.92 | Нежилое помещение | 9 | B | 84.62 | Апартамент | 84.62 | 3.05 |
| B1.93 | Нежилое помещение | 9 | B | 49.94 | Апартамент | 49.94 | 3.05 |
| B1.94 | Нежилое помещение | 9 | B | 111.55 | Апартамент | 111.55 | 3.05 |
| B1.95 | Нежилое помещение | 9 | B | 135.42 | Апартамент | 135.42 | 3.05 |
| B1.96 | Нежилое помещение | 9 | B | 47.87 | Апартамент | 47.87 | 3.05 |
| B2.91 | Нежилое помещение | 9 | B | 141.51 | Апартамент | 141.51 | 3.05 |
| B2.92 | Нежилое помещение | 9 | B | 142.13 | Апартамент | 142.13 | 3.05 |
| B2.93 | Нежилое помещение | 9 | B | 49.45 | Апартамент | 49.45 | 3.05 |
| B2.94 | Нежилое помещение | 9 | B | 108.36 | Апартамент | 108.36 | 3.05 |
| B2.95 | Нежилое помещение | 9 | B | 73.7 | Апартамент | 73.7 | 3.05 |
| B2.96 | Нежилое помещение | 9 | B | 48.44 | Апартамент | 48.44 | 3.05 |
| B1.101 | Нежилое помещение | 10 | B | 105.69 | Апартамент | 105.69 | 3.05 |
| B1.102 | Нежилое помещение | 10 | B | 84.35 | Апартамент | 84.35 | 3.05 |
| B1.103 | Нежилое помещение | 10 | B | 49.95 | Апартамент | 49.95 | 3.05 |
| B1.104 | Нежилое помещение | 10 | B | 111.55 | Апартамент | 111.55 | 3.05 |
| B1.105 | Нежилое помещение | 10 | B | 135.43 | Апартамент | 135.43 | 3.05 |
| B1.106 | Нежилое помещение | 10 | B | 47.83 | Апартамент | 47.83 | 3.05 |
| B2.101 | Нежилое помещение | 10 | B | 141.18 | Апартамент | 141.18 | 3.05 |
| B2.102 | Нежилое помещение | 10 | B | 141.78 | Апартамент | 141.78 | 3.05 |

| | | | | | | | |
|--------|-------------------|----|---|--------|------------|--------|------|
| B2.103 | Нежилое помещение | 10 | B | 49.45 | Апартамент | 49.45 | 3.05 |
| B2.104 | Нежилое помещение | 10 | B | 108.4 | Апартамент | 108.4 | 3.05 |
| B2.105 | Нежилое помещение | 10 | B | 73.63 | Апартамент | 73.63 | 3.05 |
| B2.106 | Нежилое помещение | 10 | B | 48.48 | Апартамент | 48.48 | 3.05 |
| B1.111 | Нежилое помещение | 11 | B | 105.53 | Апартамент | 105.53 | 3.05 |
| B1.112 | Нежилое помещение | 11 | B | 84.62 | Апартамент | 84.62 | 3.05 |
| B1.113 | Нежилое помещение | 11 | B | 49.94 | Апартамент | 49.94 | 3.05 |
| B1.114 | Нежилое помещение | 11 | B | 111.55 | Апартамент | 111.55 | 3.05 |
| B1.115 | Нежилое помещение | 11 | B | 135.42 | Апартамент | 135.42 | 3.05 |
| B1.116 | Нежилое помещение | 11 | B | 47.87 | Апартамент | 47.87 | 3.05 |
| B2.111 | Нежилое помещение | 11 | B | 141.51 | Апартамент | 141.51 | 3.05 |
| B2.112 | Нежилое помещение | 11 | B | 142.13 | Апартамент | 142.13 | 3.05 |
| B2.113 | Нежилое помещение | 11 | B | 49.45 | Апартамент | 49.45 | 3.05 |
| B2.114 | Нежилое помещение | 11 | B | 108.36 | Апартамент | 108.36 | 3.05 |
| B2.115 | Нежилое помещение | 11 | B | 73.7 | Апартамент | 73.7 | 3.05 |
| B2.116 | Нежилое помещение | 11 | B | 48.44 | Апартамент | 48.44 | 3.05 |
| B1.121 | Нежилое помещение | 12 | B | 105.69 | Апартамент | 105.69 | 3.05 |
| B1.122 | Нежилое помещение | 12 | B | 84.35 | Апартамент | 84.35 | 3.05 |
| B1.123 | Нежилое помещение | 12 | B | 49.95 | Апартамент | 49.95 | 3.05 |
| B1.124 | Нежилое помещение | 12 | B | 111.55 | Апартамент | 111.55 | 3.05 |
| B1.125 | Нежилое помещение | 12 | B | 135.43 | Апартамент | 135.43 | 3.05 |
| B1.126 | Нежилое помещение | 12 | B | 47.83 | Апартамент | 47.83 | 3.05 |
| B2.121 | Нежилое помещение | 12 | B | 141.18 | Апартамент | 141.18 | 3.05 |
| B2.122 | Нежилое помещение | 12 | B | 141.78 | Апартамент | 141.78 | 3.05 |
| B2.123 | Нежилое помещение | 12 | B | 49.4 | Апартамент | 49.4 | 3.05 |
| B2.124 | Нежилое помещение | 12 | B | 108.37 | Апартамент | 108.37 | 3.05 |
| B2.125 | Нежилое помещение | 12 | B | 73.63 | Апартамент | 73.63 | 3.05 |
| B2.126 | Нежилое помещение | 12 | B | 48.48 | Апартамент | 48.48 | 3.05 |
| B1.131 | Нежилое помещение | 13 | B | 105.53 | Апартамент | 105.53 | 3.05 |
| B1.132 | Нежилое помещение | 13 | B | 84.62 | Апартамент | 84.62 | 3.05 |

| | | | | | | | |
|--------|-------------------|----|---|--------|------------|--------|------|
| B1.133 | Нежилое помещение | 13 | B | 49.94 | Апартамент | 49.94 | 3.05 |
| B1.134 | Нежилое помещение | 13 | B | 111.55 | Апартамент | 111.55 | 3.05 |
| B1.135 | Нежилое помещение | 13 | B | 135.42 | Апартамент | 135.42 | 3.05 |
| B1.136 | Нежилое помещение | 13 | B | 47.87 | Апартамент | 47.87 | 3.05 |
| B2.131 | Нежилое помещение | 13 | B | 141.51 | Апартамент | 141.51 | 3.05 |
| B2.132 | Нежилое помещение | 13 | B | 142.13 | Апартамент | 142.13 | 3.05 |
| B2.133 | Нежилое помещение | 13 | B | 49.45 | Апартамент | 49.45 | 3.05 |
| B2.134 | Нежилое помещение | 13 | B | 108.36 | Апартамент | 108.36 | 3.05 |
| B2.135 | Нежилое помещение | 13 | B | 73.7 | Апартамент | 73.7 | 3.05 |
| B2.136 | Нежилое помещение | 13 | B | 48.44 | Апартамент | 48.44 | 3.05 |
| B1.141 | Нежилое помещение | 14 | B | 105.69 | Апартамент | 105.69 | 3.05 |
| B1.142 | Нежилое помещение | 14 | B | 84.35 | Апартамент | 84.35 | 3.05 |
| B1.143 | Нежилое помещение | 14 | B | 49.95 | Апартамент | 49.95 | 3.05 |
| B1.144 | Нежилое помещение | 14 | B | 111.55 | Апартамент | 111.55 | 3.05 |
| B1.145 | Нежилое помещение | 14 | B | 135.43 | Апартамент | 135.43 | 3.05 |
| B1.146 | Нежилое помещение | 14 | B | 47.83 | Апартамент | 47.83 | 3.05 |
| B2.141 | Нежилое помещение | 14 | B | 141.18 | Апартамент | 141.18 | 3.05 |
| B2.142 | Нежилое помещение | 14 | B | 141.78 | Апартамент | 141.78 | 3.05 |
| B2.143 | Нежилое помещение | 14 | B | 49.45 | Апартамент | 49.45 | 3.05 |
| B2.144 | Нежилое помещение | 14 | B | 108.37 | Апартамент | 108.37 | 3.05 |
| B2.145 | Нежилое помещение | 14 | B | 73.63 | Апартамент | 73.63 | 3.05 |
| B2.146 | Нежилое помещение | 14 | B | 48.48 | Апартамент | 48.48 | 3.05 |
| B1.151 | Нежилое помещение | 15 | B | 105.53 | Апартамент | 105.53 | 3.05 |
| B1.152 | Нежилое помещение | 15 | B | 84.62 | Апартамент | 84.62 | 3.05 |
| B1.153 | Нежилое помещение | 15 | B | 49.94 | Апартамент | 49.94 | 3.05 |
| B1.154 | Нежилое помещение | 15 | B | 111.55 | Апартамент | 111.55 | 3.05 |
| B1.155 | Нежилое помещение | 15 | B | 135.42 | Апартамент | 135.42 | 3.05 |
| B1.156 | Нежилое помещение | 15 | B | 47.87 | Апартамент | 47.87 | 3.05 |
| B2.151 | Нежилое помещение | 15 | B | 141.51 | Апартамент | 141.51 | 3.05 |
| B2.152 | Нежилое помещение | 15 | B | 142.13 | Апартамент | 142.13 | 3.05 |

| | | | | | | | |
|--------|-------------------|----|---|--------|----------------------------------|--------|------|
| B2.153 | Нежилое помещение | 15 | B | 49.45 | Апартамент | 49.45 | 3.05 |
| B2.154 | Нежилое помещение | 15 | B | 108.36 | Апартамент | 108.36 | 3.05 |
| B2.155 | Нежилое помещение | 15 | B | 73.7 | Апартамент | 73.7 | 3.05 |
| B2.156 | Нежилое помещение | 15 | B | 48.44 | Апартамент | 48.44 | 3.05 |
| B1.161 | Нежилое помещение | 16 | B | 48.25 | Апартамент | 48.25 | 3.05 |
| B1.162 | Нежилое помещение | 16 | B | 158.33 | Апартамент | 158.33 | 3.05 |
| B1.163 | Нежилое помещение | 16 | B | 47.89 | Апартамент | 47.89 | 3.05 |
| B1.164 | Нежилое помещение | 16 | B | 162.44 | Апартамент | 162.44 | 3.05 |
| B1.165 | Нежилое помещение | 16 | B | 161.97 | Апартамент | 161.97 | 3.05 |
| B2.161 | Нежилое помещение | 16 | B | 141.18 | Апартамент | 141.18 | 3.05 |
| B2.162 | Нежилое помещение | 16 | B | 141.78 | Апартамент | 141.78 | 3.05 |
| B2.163 | Нежилое помещение | 16 | B | 49.45 | Апартамент | 49.45 | 3.05 |
| B2.164 | Нежилое помещение | 16 | B | 157.39 | Апартамент | 157.39 | 3.05 |
| B2.165 | Нежилое помещение | 16 | B | 48.48 | Апартамент | 48.48 | 3.05 |
| B1.171 | Нежилое помещение | 17 | B | 172.02 | Апартамент | 157.82 | 3.35 |
| | | | | | Лестница апартаментов (1.171.16) | 4.19 | |
| | | | | | Терраса апартаментов (1.171.17) | 10.01 | |
| B1.172 | Нежилое помещение | 17 | B | 227.63 | Апартамент | 211.06 | 3.35 |
| | | | | | Лестница апартаментов (1.172.20) | 6.43 | |
| | | | | | Терраса апартаментов (1.172.21) | 10.14 | |
| B1.173 | Нежилое помещение | 17 | B | 225.71 | Апартамент | 210.52 | 3.35 |
| | | | | | Лестница апартаментов (1.173.20) | 5.2 | |
| | | | | | Терраса апартаментов (1.173.21) | 9.99 | |
| B2.171 | Нежилое помещение | 17 | B | 206.07 | Апартамент | 190.69 | 3.35 |
| | | | | | Лестница апартаментов (2.171.20) | 5.37 | |
| | | | | | Терраса апартаментов (2.171.21) | 10.01 | |
| B2.172 | Нежилое помещение | 17 | B | 206.71 | Апартамент | 191.87 | 3.35 |
| | | | | | Лестница апартаментов (2.172.20) | 4.83 | |
| | | | | | Терраса апартаментов (2.172.21) | 10.01 | |
| B2.173 | Нежилое помещение | 17 | B | 173.17 | Апартамент | 157.35 | 3.35 |

| | | | | | | | |
|-------|-------------------|---|---|-------|------------------------------------|-------|------|
| | | | | | Лестница апартаментов 2 (2.173.15) | 5.85 | |
| | | | | | Терраса апартаментов (2.173.16) | 9.97 | |
| A.401 | Нежилое помещение | 4 | A | 48.73 | Апартамент | 48.73 | 3.05 |
| A.402 | Нежилое помещение | 4 | A | 41.07 | Апартамент | 41.07 | 3.05 |
| A.403 | Нежилое помещение | 4 | A | 40.99 | Апартамент | 40.99 | 3.05 |
| A.404 | Нежилое помещение | 4 | A | 31.50 | Апартамент | 31.50 | 3.05 |
| A.405 | Нежилое помещение | 4 | A | 31.50 | Апартамент | 31.50 | 3.05 |
| A.406 | Нежилое помещение | 4 | A | 31.50 | Апартамент | 31.50 | 3.05 |
| A.407 | Нежилое помещение | 4 | A | 31.78 | Апартамент | 31.78 | 3.05 |
| A.408 | Нежилое помещение | 4 | A | 31.78 | Апартамент | 31.78 | 3.05 |
| A.409 | Нежилое помещение | 4 | A | 31.78 | Апартамент | 31.78 | 3.05 |
| A.410 | Нежилое помещение | 4 | A | 41.07 | Апартамент | 41.07 | 3.05 |
| A.411 | Нежилое помещение | 4 | A | 41.07 | Апартамент | 41.07 | 3.05 |
| A.412 | Нежилое помещение | 4 | A | 48.73 | Апартамент | 48.73 | 3.05 |
| A.413 | Нежилое помещение | 4 | A | 51.23 | Апартамент | 51.23 | 3.05 |
| A.414 | Нежилое помещение | 4 | A | 49.67 | Апартамент | 49.67 | 3.05 |
| A.415 | Нежилое помещение | 4 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.416 | Нежилое помещение | 4 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.417 | Нежилое помещение | 4 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.418 | Нежилое помещение | 4 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.419 | Нежилое помещение | 4 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.420 | Нежилое помещение | 4 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.421 | Нежилое помещение | 4 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.422 | Нежилое помещение | 4 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.423 | Нежилое помещение | 4 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.424 | Нежилое помещение | 4 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.425 | Нежилое помещение | 4 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.426 | Нежилое помещение | 4 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.427 | Нежилое помещение | 4 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.428 | Нежилое помещение | 4 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |

| | | | | | | | |
|-------|-------------------|---|---|-------|------------|-------|------|
| A.429 | Нежилое помещение | 4 | A | 49.67 | Апартамент | 49.67 | 3.05 |
| A.430 | Нежилое помещение | 4 | A | 51.04 | Апартамент | 51.04 | 3.05 |
| A.501 | Нежилое помещение | 5 | A | 48.73 | Апартамент | 48.73 | 3.05 |
| A.502 | Нежилое помещение | 5 | A | 41.07 | Апартамент | 41.07 | 3.05 |
| A.503 | Нежилое помещение | 5 | A | 40.99 | Апартамент | 40.99 | 3.05 |
| A.504 | Нежилое помещение | 5 | A | 31.50 | Апартамент | 31.50 | 3.05 |
| A.505 | Нежилое помещение | 5 | A | 31.50 | Апартамент | 31.50 | 3.05 |
| A.506 | Нежилое помещение | 5 | A | 31.50 | Апартамент | 31.50 | 3.05 |
| A.507 | Нежилое помещение | 5 | A | 31.78 | Апартамент | 31.78 | 3.05 |
| A.508 | Нежилое помещение | 5 | A | 31.78 | Апартамент | 31.78 | 3.05 |
| A.509 | Нежилое помещение | 5 | A | 31.78 | Апартамент | 31.78 | 3.05 |
| A.510 | Нежилое помещение | 5 | A | 41.07 | Апартамент | 41.07 | 3.05 |
| A.511 | Нежилое помещение | 5 | A | 41.07 | Апартамент | 41.07 | 3.05 |
| A.512 | Нежилое помещение | 5 | A | 48.73 | Апартамент | 48.73 | 3.05 |
| A.513 | Нежилое помещение | 5 | A | 51.23 | Апартамент | 51.23 | 3.05 |
| A.514 | Нежилое помещение | 5 | A | 49.67 | Апартамент | 49.67 | 3.05 |
| A.515 | Нежилое помещение | 5 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.516 | Нежилое помещение | 5 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.517 | Нежилое помещение | 5 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.518 | Нежилое помещение | 5 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.519 | Нежилое помещение | 5 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.520 | Нежилое помещение | 5 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.521 | Нежилое помещение | 5 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.522 | Нежилое помещение | 5 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.523 | Нежилое помещение | 5 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.524 | Нежилое помещение | 5 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.525 | Нежилое помещение | 5 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.526 | Нежилое помещение | 5 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.527 | Нежилое помещение | 5 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.528 | Нежилое помещение | 5 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |

| | | | | | | | |
|-------|-------------------|---|---|-------|------------|-------|------|
| A.529 | Нежилое помещение | 5 | A | 49.67 | Апартамент | 49.67 | 3.05 |
| A.530 | Нежилое помещение | 5 | A | 51.04 | Апартамент | 51.04 | 3.05 |
| A.601 | Нежилое помещение | 6 | A | 48.73 | Апартамент | 48.73 | 3.05 |
| A.602 | Нежилое помещение | 6 | A | 41.09 | Апартамент | 41.09 | 3.05 |
| A.603 | Нежилое помещение | 6 | A | 41.01 | Апартамент | 41.01 | 3.05 |
| A.604 | Нежилое помещение | 6 | A | 31.50 | Апартамент | 31.50 | 3.05 |
| A.605 | Нежилое помещение | 6 | A | 31.50 | Апартамент | 31.50 | 3.05 |
| A.606 | Нежилое помещение | 6 | A | 31.50 | Апартамент | 31.50 | 3.05 |
| A.607 | Нежилое помещение | 6 | A | 31.78 | Апартамент | 31.78 | 3.05 |
| A.608 | Нежилое помещение | 6 | A | 31.78 | Апартамент | 31.78 | 3.05 |
| A.609 | Нежилое помещение | 6 | A | 31.78 | Апартамент | 31.78 | 3.05 |
| A.610 | Нежилое помещение | 6 | A | 41.09 | Апартамент | 41.09 | 3.05 |
| A.611 | Нежилое помещение | 6 | A | 41.09 | Апартамент | 41.09 | 3.05 |
| A.612 | Нежилое помещение | 6 | A | 48.73 | Апартамент | 48.73 | 3.05 |
| A.613 | Нежилое помещение | 6 | A | 51.23 | Апартамент | 51.23 | 3.05 |
| A.614 | Нежилое помещение | 6 | A | 49.67 | Апартамент | 49.67 | 3.05 |
| A.615 | Нежилое помещение | 6 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.616 | Нежилое помещение | 6 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.617 | Нежилое помещение | 6 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.618 | Нежилое помещение | 6 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.619 | Нежилое помещение | 6 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.620 | Нежилое помещение | 6 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.621 | Нежилое помещение | 6 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.622 | Нежилое помещение | 6 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.623 | Нежилое помещение | 6 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.624 | Нежилое помещение | 6 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.625 | Нежилое помещение | 6 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.626 | Нежилое помещение | 6 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.627 | Нежилое помещение | 6 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.628 | Нежилое помещение | 6 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |

| | | | | | | | |
|-------|-------------------|---|---|-------|------------|-------|------|
| A.629 | Нежилое помещение | 6 | A | 49.67 | Апартамент | 49.67 | 3.05 |
| A.630 | Нежилое помещение | 6 | A | 51.04 | Апартамент | 51.04 | 3.05 |
| A.701 | Нежилое помещение | 7 | A | 48.73 | Апартамент | 48.73 | 3.05 |
| A.702 | Нежилое помещение | 7 | A | 41.09 | Апартамент | 41.09 | 3.05 |
| A.703 | Нежилое помещение | 7 | A | 41.01 | Апартамент | 41.01 | 3.05 |
| A.704 | Нежилое помещение | 7 | A | 31.50 | Апартамент | 31.50 | 3.05 |
| A.705 | Нежилое помещение | 7 | A | 31.50 | Апартамент | 31.50 | 3.05 |
| A.706 | Нежилое помещение | 7 | A | 31.50 | Апартамент | 31.50 | 3.05 |
| A.707 | Нежилое помещение | 7 | A | 31.78 | Апартамент | 31.78 | 3.05 |
| A.708 | Нежилое помещение | 7 | A | 31.78 | Апартамент | 31.78 | 3.05 |
| A.709 | Нежилое помещение | 7 | A | 31.78 | Апартамент | 31.78 | 3.05 |
| A.710 | Нежилое помещение | 7 | A | 41.09 | Апартамент | 41.09 | 3.05 |
| A.711 | Нежилое помещение | 7 | A | 41.09 | Апартамент | 41.09 | 3.05 |
| A.712 | Нежилое помещение | 7 | A | 48.73 | Апартамент | 48.73 | 3.05 |
| A.713 | Нежилое помещение | 7 | A | 51.23 | Апартамент | 51.23 | 3.05 |
| A.714 | Нежилое помещение | 7 | A | 49.67 | Апартамент | 49.67 | 3.05 |
| A.715 | Нежилое помещение | 7 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.716 | Нежилое помещение | 7 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.717 | Нежилое помещение | 7 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.718 | Нежилое помещение | 7 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.719 | Нежилое помещение | 7 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.720 | Нежилое помещение | 7 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.721 | Нежилое помещение | 7 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.722 | Нежилое помещение | 7 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.723 | Нежилое помещение | 7 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.724 | Нежилое помещение | 7 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.725 | Нежилое помещение | 7 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.726 | Нежилое помещение | 7 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.727 | Нежилое помещение | 7 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.728 | Нежилое помещение | 7 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |

| | | | | | | | |
|-------|-------------------|---|---|-------|------------|-------|------|
| A.729 | Нежилое помещение | 7 | A | 49.67 | Апартамент | 49.67 | 3.05 |
| A.730 | Нежилое помещение | 7 | A | 51.04 | Апартамент | 51.04 | 3.05 |
| A.801 | Нежилое помещение | 8 | A | 48.73 | Апартамент | 48.73 | 3.05 |
| A.802 | Нежилое помещение | 8 | A | 41.09 | Апартамент | 41.09 | 3.05 |
| A.803 | Нежилое помещение | 8 | A | 41.01 | Апартамент | 41.01 | 3.05 |
| A.804 | Нежилое помещение | 8 | A | 31.50 | Апартамент | 31.50 | 3.05 |
| A.805 | Нежилое помещение | 8 | A | 31.50 | Апартамент | 31.50 | 3.05 |
| A.806 | Нежилое помещение | 8 | A | 31.50 | Апартамент | 31.50 | 3.05 |
| A.807 | Нежилое помещение | 8 | A | 31.78 | Апартамент | 31.78 | 3.05 |
| A.808 | Нежилое помещение | 8 | A | 31.78 | Апартамент | 31.78 | 3.05 |
| A.809 | Нежилое помещение | 8 | A | 31.78 | Апартамент | 31.78 | 3.05 |
| A.810 | Нежилое помещение | 8 | A | 41.09 | Апартамент | 41.09 | 3.05 |
| A.811 | Нежилое помещение | 8 | A | 41.09 | Апартамент | 41.09 | 3.05 |
| A.812 | Нежилое помещение | 8 | A | 48.73 | Апартамент | 48.73 | 3.05 |
| A.813 | Нежилое помещение | 8 | A | 51.23 | Апартамент | 51.23 | 3.05 |
| A.814 | Нежилое помещение | 8 | A | 49.67 | Апартамент | 49.67 | 3.05 |
| A.815 | Нежилое помещение | 8 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.816 | Нежилое помещение | 8 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.817 | Нежилое помещение | 8 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.818 | Нежилое помещение | 8 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.819 | Нежилое помещение | 8 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.820 | Нежилое помещение | 8 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.821 | Нежилое помещение | 8 | A | 33.94 | Апартамент | 33.94 | 3.05 |
| A.822 | Нежилое помещение | 8 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.823 | Нежилое помещение | 8 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.824 | Нежилое помещение | 8 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.825 | Нежилое помещение | 8 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.826 | Нежилое помещение | 8 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.827 | Нежилое помещение | 8 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |
| A.828 | Нежилое помещение | 8 | A | 33.47 | Апартамент | 33.47 | 3.05 |

| | | | | | | | |
|-------|---|---|---|--------|--|--------|------|
| A.829 | Нежилое помещение | 8 | A | 49.67 | Апартамент | 49.67 | 3.05 |
| A.830 | Нежилое помещение | 8 | A | 51.04 | Апартамент | 51.04 | 3.05 |
| C.211 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 206.93 | Офис | 206.93 | 3.55 |
| C.212 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.213 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.214 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.215 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.216 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 206.93 | Офис | 206.93 | 3.55 |
| C.217 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 135.68 | Офис | 135.68 | 3.55 |
| C.218 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 254.37 | Офис | 254.37 | 3.55 |
| C.219 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.220 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.221 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.222 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.223 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.224 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.225 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 254.37 | Офис | 254.37 | 3.55 |
| C.226 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | C | 135.68 | Офис | 135.68 | 3.55 |
| C.305 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 3 | C | 576.6 | Офис | 571.65 | 3.55 |
| | | | | | Санузел МГН (для офиса С.305) (пом. С.309) | 4.95 | |
| C.306 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 3 | C | 639.71 | Офис | 634.76 | 3.55 |
| | | | | | Санузел МГН (для офиса С.306) (пом. С.310) | 4.95 | |
| C.307 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 3 | C | 516.84 | Офис | 511.89 | 3.55 |
| | | | | | Санузел МГН (для офиса С.307) (пом. С.311) | 4.95 | |
| C.308 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 3 | C | 580.69 | Офис | 572.5 | 3.55 |
| | | | | | Санузел МГН (для офиса С.308) (пом. С.312) | 8.19 | |
| C.411 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 203.11 | Офис | 203.11 | 3.55 |
| C.412 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 88.7 | Офис | 88.7 | 3.55 |
| C.413 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.414 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.415 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 88.7 | Офис | 88.7 | 3.55 |
| C.416 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 203.11 | Офис | 203.11 | 3.55 |
| C.417 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 135.37 | Офис | 135.37 | 3.55 |

| | | | | | | | |
|-------|---|---|---|--------|------|--------|------|
| C.418 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 251.52 | Офис | 251.52 | 3.55 |
| C.419 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.420 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.421 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.422 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.423 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.424 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.425 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 251.52 | Офис | 251.52 | 3.55 |
| C.426 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 4 | C | 135.37 | Офис | 135.37 | 3.55 |
| C.514 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 5 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.515 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 5 | C | 88.7 | Офис | 88.7 | 3.55 |
| C.516 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 5 | C | 203.11 | Офис | 203.11 | 3.55 |
| C.517 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 5 | C | 135.37 | Офис | 135.37 | 3.55 |
| C.518 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 5 | C | 251.52 | Офис | 251.52 | 3.55 |
| C.519 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 5 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.520 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 5 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |

| | | | | | | | |
|-------|---|----|---|--------|--|--------|------|
| C.521 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 5 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.522 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 5 | C | 91.79 | Офис | 91.79 | 3.55 |
| C.525 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 5 | C | 438.57 | Офис | 438.57 | 3.55 |
| C.526 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 5 | C | 524.84 | Офис | 524.84 | 3.55 |
| C.606 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 6 | C | 666.01 | Офис | 660.64 | 3.50 |
| | | | | | Санузел МГН (для офиса C.606) (пом. C.614) | 5.37 | |
| C.607 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 6 | C | 666.63 | Офис | 661.31 | 3.50 |
| | | | | | Санузел МГН (для офиса C.607) (пом. C.615) | 5.32 | |
| П2.23 | Кладовая | -2 | P | 6.30 | Кладовая | 6.30 | |
| П2.24 | Кладовая | -2 | P | 6.40 | Кладовая | 6.40 | |
| П2.25 | Кладовая | -2 | P | 6.40 | Кладовая | 6.40 | |
| П2.26 | Кладовая | -2 | P | 6.40 | Кладовая | 6.40 | |
| П2.27 | Кладовая | -2 | P | 6.40 | Кладовая | 6.40 | |
| П2.28 | Кладовая | -2 | P | 6.40 | Кладовая | 6.40 | |
| П2.29 | Кладовая | -2 | P | 6.40 | Кладовая | 6.40 | |
| П2.30 | Кладовая | -2 | P | 6.40 | Кладовая | 6.40 | |
| П2.31 | Кладовая | -2 | P | 6.40 | Кладовая | 6.40 | |
| П2.32 | Кладовая | -2 | P | 6.30 | Кладовая | 6.30 | |
| П2.33 | Кладовая | -2 | P | 6.00 | Кладовая | 6.00 | |
| П2.34 | Кладовая | -2 | P | 7.00 | Кладовая | 7.00 | |
| П2.36 | Кладовая | -2 | P | 6.50 | Кладовая | 6.50 | |
| П2.37 | Кладовая | -2 | P | 5.40 | Кладовая | 5.40 | |
| П2.38 | Кладовая | -2 | P | 5.30 | Кладовая | 5.30 | |

| | | | | | | | |
|-------|----------|----|---|-------|----------|-------|--|
| П2.39 | Кладовая | -2 | Р | 5.20 | Кладовая | 5.20 | |
| П2.40 | Кладовая | -2 | Р | 6.20 | Кладовая | 6.20 | |
| П2.41 | Кладовая | -2 | Р | 5.80 | Кладовая | 5.80 | |
| П2.42 | Кладовая | -2 | Р | 14.80 | Кладовая | 14.80 | |
| П2.43 | Кладовая | -2 | Р | 15.30 | Кладовая | 15.30 | |
| П2.44 | Кладовая | -2 | Р | 15.30 | Кладовая | 15.30 | |
| П2.50 | Кладовая | -2 | Р | 14.90 | Кладовая | 14.90 | |
| П2.51 | Кладовая | -2 | Р | 8.10 | Кладовая | 8.10 | |
| П2.52 | Кладовая | -2 | Р | 9.50 | Кладовая | 9.50 | |
| П2.66 | Кладовая | -2 | Р | 6.30 | Кладовая | 6.30 | |
| П2.67 | Кладовая | -2 | Р | 5.00 | Кладовая | 5.00 | |
| П2.68 | Кладовая | -2 | Р | 4.60 | Кладовая | 4.60 | |
| П2.69 | Кладовая | -2 | Р | 5.00 | Кладовая | 5.00 | |
| П2.70 | Кладовая | -2 | Р | 5.00 | Кладовая | 5.00 | |
| П2.71 | Кладовая | -2 | Р | 4.60 | Кладовая | 4.60 | |
| П2.72 | Кладовая | -2 | Р | 5.00 | Кладовая | 5.00 | |
| П2.73 | Кладовая | -2 | Р | 5.00 | Кладовая | 5.00 | |
| П2.74 | Кладовая | -2 | Р | 4.60 | Кладовая | 4.60 | |
| П2.75 | Кладовая | -2 | Р | 5.00 | Кладовая | 5.00 | |
| П2.76 | Кладовая | -2 | Р | 5.00 | Кладовая | 5.00 | |
| П2.77 | Кладовая | -2 | Р | 4.60 | Кладовая | 4.60 | |
| П2.78 | Кладовая | -2 | Р | 5.10 | Кладовая | 5.10 | |
| П2.79 | Кладовая | -2 | Р | 6.70 | Кладовая | 6.70 | |
| П2.80 | Кладовая | -2 | Р | 7.10 | Кладовая | 7.10 | |
| П2.81 | Кладовая | -2 | Р | 10.10 | Кладовая | 10.10 | |
| П2.82 | Кладовая | -2 | Р | 6.10 | Кладовая | 6.10 | |
| П2.83 | Кладовая | -2 | Р | 6.60 | Кладовая | 6.60 | |
| П2.84 | Кладовая | -2 | Р | 4.60 | Кладовая | 4.60 | |
| П2.85 | Кладовая | -2 | Р | 4.60 | Кладовая | 4.60 | |
| П2.86 | Кладовая | -2 | Р | 4.60 | Кладовая | 4.60 | |

| | | | | | | | |
|--------|----------|----|---|-------|----------|-------|--|
| П2.87 | Кладовая | -2 | Р | 4.60 | Кладовая | 4.60 | |
| П2.88 | Кладовая | -2 | Р | 4.60 | Кладовая | 4.60 | |
| П2.89 | Кладовая | -2 | Р | 4.60 | Кладовая | 4.60 | |
| П2.90 | Кладовая | -2 | Р | 4.60 | Кладовая | 4.60 | |
| П2.91 | Кладовая | -2 | Р | 4.60 | Кладовая | 4.60 | |
| П2.92 | Кладовая | -2 | Р | 4.60 | Кладовая | 4.60 | |
| П2.93 | Кладовая | -2 | Р | 4.60 | Кладовая | 4.60 | |
| П2.94 | Кладовая | -2 | Р | 4.60 | Кладовая | 4.60 | |
| П2.95 | Кладовая | -2 | Р | 5.60 | Кладовая | 5.60 | |
| П2.97 | Кладовая | -2 | Р | 10.30 | Кладовая | 10.30 | |
| П2.104 | Кладовая | -2 | Р | 9.10 | Кладовая | 9.10 | |
| П2.106 | Кладовая | -2 | Р | 9.30 | Кладовая | 9.30 | |
| П2.124 | Кладовая | -2 | Р | 2.30 | Кладовая | 2.30 | |
| П2.125 | Кладовая | -2 | Р | 2.30 | Кладовая | 2.30 | |
| П2.126 | Кладовая | -2 | Р | 2.20 | Кладовая | 2.20 | |
| П2.127 | Кладовая | -2 | Р | 2.30 | Кладовая | 2.30 | |
| П2.128 | Кладовая | -2 | Р | 2.20 | Кладовая | 2.20 | |
| П2.129 | Кладовая | -2 | Р | 2.30 | Кладовая | 2.30 | |
| П2.130 | Кладовая | -2 | Р | 2.30 | Кладовая | 2.30 | |
| П2.131 | Кладовая | -2 | Р | 2.30 | Кладовая | 2.30 | |
| П2.132 | Кладовая | -2 | Р | 2.30 | Кладовая | 2.30 | |
| П2.133 | Кладовая | -2 | Р | 2.30 | Кладовая | 2.30 | |
| П2.134 | Кладовая | -2 | Р | 4.30 | Кладовая | 4.30 | |
| П2.135 | Кладовая | -2 | Р | 2.30 | Кладовая | 2.30 | |
| П2.136 | Кладовая | -2 | Р | 3.60 | Кладовая | 3.60 | |
| П2.137 | Кладовая | -2 | Р | 2.30 | Кладовая | 2.30 | |
| П2.138 | Кладовая | -2 | Р | 2.30 | Кладовая | 2.30 | |
| П2.139 | Кладовая | -2 | Р | 3.60 | Кладовая | 3.60 | |
| П2.140 | Кладовая | -2 | Р | 4.50 | Кладовая | 4.50 | |
| П2.141 | Кладовая | -2 | Р | 2.30 | Кладовая | 2.30 | |

| | | | | | | | |
|--------|--------------|----|---|-------|-----------------------|-------|--|
| П2.142 | Кладовая | -2 | Р | 4.30 | Кладовая | 4.30 | |
| П2.143 | Кладовая | -2 | Р | 3.60 | Кладовая | 3.60 | |
| П2.144 | Кладовая | -2 | Р | 2.30 | Кладовая | 2.30 | |
| П1.98 | Кладовая | -1 | Р | 3.26 | Кладовая | 3.26 | |
| П1.99 | Кладовая | -1 | Р | 3.26 | Кладовая | 3.26 | |
| П1.100 | Кладовая | -1 | Р | 4.50 | Кладовая | 4.50 | |
| П1.101 | Кладовая | -1 | Р | 6.00 | Кладовая | 6.00 | |
| П1.102 | Кладовая | -1 | Р | 3.25 | Кладовая | 3.25 | |
| П1.103 | Кладовая | -1 | Р | 3.25 | Кладовая | 3.25 | |
| П1.104 | Кладовая | -1 | Р | 6.00 | Кладовая | 6.00 | |
| П1.105 | Кладовая | -1 | Р | 4.49 | Кладовая | 4.49 | |
| П1.106 | Кладовая | -1 | Р | 3.25 | Кладовая | 3.25 | |
| П1.107 | Кладовая | -1 | Р | 3.25 | Кладовая | 3.25 | |
| П1.108 | Кладовая | -1 | Р | 4.72 | Кладовая | 4.72 | |
| П1.109 | Кладовая | -1 | Р | 4.05 | Кладовая | 4.05 | |
| П1.110 | Кладовая | -1 | Р | 4.05 | Кладовая | 4.05 | |
| П1.111 | Кладовая | -1 | Р | 4.05 | Кладовая | 4.05 | |
| П1.112 | Кладовая | -1 | Р | 5.09 | Кладовая | 5.09 | |
| П1.113 | Кладовая | -1 | Р | 4.49 | Кладовая | 4.49 | |
| П1.114 | Кладовая | -1 | Р | 3.37 | Кладовая | 3.37 | |
| П1.115 | Кладовая | -1 | Р | 3.37 | Кладовая | 3.37 | |
| П1.116 | Кладовая | -1 | Р | 3.37 | Кладовая | 3.37 | |
| П1.127 | Кладовая | -1 | Р | 3.92 | Кладовая | 3.92 | |
| П1.128 | Кладовая | -1 | Р | 6.58 | Кладовая | 6.58 | |
| П1.129 | Кладовая | -1 | Р | 9.17 | Кладовая | 9.17 | |
| П1.75 | Кладовая | -1 | Р | 5.15 | Кладовая | 5.15 | |
| П1.76 | Кладовая | -1 | Р | 5.91 | Кладовая | 5.91 | |
| П1.77 | Кладовая | -1 | Р | 9.52 | Кладовая | 9.52 | |
| П1.79 | Кладовая | -1 | Р | 10.10 | Кладовая | 10.10 | |
| 2001 | Машино-место | -2 | Р | 13.25 | Машиноместо в продаже | 13.25 | |

| | | | | | | | |
|------|--------------|----|---|-------|-----------------------|-------|--|
| 2002 | Машино-место | -2 | Р | 13.25 | Машиноместо в продаже | 13.25 | |
| 2003 | Машино-место | -2 | Р | 13.25 | Машиноместо в продаже | 13.25 | |
| 2004 | Машино-место | -2 | Р | 13.25 | Машиноместо в продаже | 13.25 | |
| 2005 | Машино-место | -2 | Р | 13.25 | Машиноместо в продаже | 13.25 | |
| 2006 | Машино-место | -2 | Р | 13.25 | Машиноместо в продаже | 13.25 | |
| 2007 | Машино-место | -2 | Р | 13.25 | Машиноместо в продаже | 13.25 | |
| 2008 | Машино-место | -2 | Р | 13.25 | Машиноместо в продаже | 13.25 | |
| 2009 | Машино-место | -2 | Р | 13.25 | Машиноместо в продаже | 13.25 | |
| 2010 | Машино-место | -2 | Р | 13.25 | Машиноместо в продаже | 13.25 | |
| 2011 | Машино-место | -2 | Р | 13.25 | Машиноместо в продаже | 13.25 | |
| 2012 | Машино-место | -2 | Р | 13.25 | Машиноместо в продаже | 13.25 | |
| 2013 | Машино-место | -2 | Р | 16.69 | Машиноместо в продаже | 16.69 | |
| 2014 | Машино-место | -2 | Р | 16.69 | Машиноместо в продаже | 16.69 | |
| 2015 | Машино-место | -2 | Р | 16.69 | Машиноместо в продаже | 16.69 | |
| 2016 | Машино-место | -2 | Р | 14.93 | Машиноместо в продаже | 14.93 | |
| 2017 | Машино-место | -2 | Р | 14.93 | Машиноместо в продаже | 14.93 | |
| 2018 | Машино-место | -2 | Р | 16.69 | Машиноместо в продаже | 16.69 | |
| 2019 | Машино-место | -2 | Р | 14.93 | Машиноместо в продаже | 14.93 | |
| 2020 | Машино-место | -2 | Р | 16.69 | Машиноместо в продаже | 16.69 | |
| 2021 | Машино-место | -2 | Р | 16.69 | Машиноместо в продаже | 16.69 | |
| 2022 | Машино-место | -2 | Р | 16.69 | Машиноместо в продаже | 16.69 | |
| 2023 | Машино-место | -2 | Р | 16.69 | Машиноместо в продаже | 16.69 | |
| 2024 | Машино-место | -2 | Р | 14.93 | Машиноместо в продаже | 14.93 | |
| 2025 | Машино-место | -2 | Р | 14.93 | Машиноместо в продаже | 14.93 | |
| 2026 | Машино-место | -2 | Р | 16.69 | Машиноместо в продаже | 16.69 | |
| 2027 | Машино-место | -2 | Р | 14.93 | Машиноместо в продаже | 14.93 | |
| 2028 | Машино-место | -2 | Р | 14.93 | Машиноместо в продаже | 14.93 | |
| 2029 | Машино-место | -2 | Р | 16.69 | Машиноместо в продаже | 16.69 | |
| 2030 | Машино-место | -2 | Р | 14.93 | Машиноместо в продаже | 14.93 | |
| 2031 | Машино-место | -2 | Р | 14.93 | Машиноместо в продаже | 14.93 | |

| | | | | | | | |
|-------|---|----|---|--------|---|--------|------|
| 1132 | Машино-место | -1 | P | 13.25 | Машиноместо в продаже | 13.25 | |
| 1133 | Машино-место | -1 | P | 13.25 | Машиноместо в продаже | 13.25 | |
| 1134 | Машино-место | -1 | P | 13.25 | Машиноместо в продаже (зависимое от 1057) | 13.25 | |
| 1135 | Машино-место | -1 | P | 13.25 | Машиноместо в продаже (зависимое от 1058) | 13.25 | |
| 1136 | Машино-место | -1 | P | 13.25 | Машиноместо в продаже | 13.25 | |
| B.119 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | B | 105.91 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 105.91 | 5.53 |
| B.120 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | B | 116.96 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 116.96 | 5.35 |
| B.121 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | B | 128.03 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 128.03 | 5.53 |
| B.122 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | B | 74.34 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 74.34 | 5.73 |
| B.123 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | B | 143.96 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 143.96 | 5.83 |
| B.124 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | B | 142.98 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 142.98 | 4.38 |
| A.109 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | A | 240.26 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 240.26 | 4.7 |
| A.110 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | A | 93.85 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 93.85 | 3.95 |
| A.111 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | A | 84.24 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 84.24 | 4.15 |
| A.112 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | A | 91.46 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 91.46 | 4.28 |
| A.113 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | A | 96.07 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 96.07 | 4.51 |
| C.110 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | C | 141.13 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 141.13 | 5.45 |

| | | | | | | | |
|-------|---|---|---|---------|---|--------|------|
| C.111 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | C | 188.83 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 188.83 | 5.45 |
| C.112 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | C | 141.11 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 141.11 | 5.45 |
| C.113 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | C | 151.10 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 151.10 | 5.45 |
| C.114 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | C | 132.45 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 132.45 | 5.45 |
| C.115 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | C | 155.77 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 155.77 | 5.09 |
| C.139 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | C | 121.27 | Коммерческое помещение (Ритейл) | 121.27 | 4.41 |
| Ф.1 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 2 | A | 1393.62 | Вестибюль фудхолла (этаж 1) | 58.29 | 3.65 |
| | | | | | Лестница фудхолла (этаж 1) | 26.87 | |
| | | | | | Лифтовой холл (этаж 1) | 7.54 | |
| | | | | | Обеденный зал Фудхолла на 272 п.м, (этаж 2) | 586.22 | |
| | | | | | Кофе-пойнт (мороженое) (этаж 2) | 26.37 | |
| | | | | | Кофе-пойнт (горячие напитки) (этаж 2) | 27.55 | |
| | | | | | Кофе-пойнт (сладкая продукция и напитки) (этаж 2) | 39.67 | |
| | | | | | Кофе-пойнт (соки) (этаж 2) | 18.68 | |
| | | | | | Кофе-пойнт (коктейли) (этаж 2) | 19.28 | |
| | | | | | Кофе-пойнт (суши) (этаж 2) | 28.67 | |
| | | | | | Кафетерий (этаж 2) | 27.83 | |
| | | | | | Кафетерий (этаж 2) | 43.59 | |
| | | | | | Санузел (этаж 2) | 13.47 | |
| | | | | | Санузел (этаж 2) | 12.50 | |
| | | | | | Санузел МГН (этаж 2) | 5.87 | |
| | | | | | Тамбур (этаж 2) | 3.96 | |

| | | | | | | | |
|-----|---|---|---|--------|--|--------|------|
| | | | | | Тамбур (этаж 2) | 3.41 | |
| | | | | | Коридор (этаж 2) | 48.02 | |
| | | | | | Кладовая отходов (этаж 2) | 7.62 | |
| | | | | | Кладовая кафетерия (этаж 2) | 5.13 | |
| | | | | | Кладовая кафетерия (этаж 2) | 5.31 | |
| | | | | | Моечная подносов (этаж 2) | 4.03 | |
| | | | | | ПУИ (этаж 2) | 2.61 | |
| | | | | | Моечная тары (этаж 2) | 5.36 | |
| | | | | | Коридор (этаж 2) | 36.99 | |
| | | | | | Раздевальная (этаж 2) | 8.40 | |
| | | | | | С/У (этаж 2) | 1.67 | |
| | | | | | Раздевальная (этаж 2) | 7.41 | |
| | | | | | С/У (этаж 2) | 1.59 | |
| | | | | | Душевая (этаж 2) | 2.11 | |
| | | | | | Душевая (этаж 2) | 3.70 | |
| | | | | | Лифтовой холл (этаж 2) | 12.22 | |
| | | | | | Лестница фудхолла (этаж 2) | 22.85 | |
| | | | | | Открытая терраса (этаж 3) | 208.42 | |
| | | | | | Коридор (этаж 3) | 10.29 | |
| | | | | | Служебное помещение (этаж 3) | 24.25 | |
| | | | | | Лифтовой холл (этаж 3) | 12.92 | |
| | | | | | Лестничный холл (этаж 3) | 12.95 | |
| Г.1 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | А | 504.20 | Зал гастробаба (этаж 1) | 157.75 | 3.65 |
| | | | | | Санузлы гастробаба (этаж 1) | 19.65 | |
| | | | | | Коридор кухни (этаж 1) | 22.62 | |
| | | | | | Сервировочная (этаж 1) | 6.91 | |
| | | | | | ПУИ (этаж 1) | 3.99 | |
| | | | | | Моечная столовой посуды (этаж 1) | 15.66 | |
| | | | | | Раздевалка с душем и санузлом (этаж 1) | 11.43 | |

| | | | | | | | |
|-----|---|---|---|--------|---|--------|------|
| | | | | | Зал гастробаба (этаж 2) | 157.41 | |
| | | | | | Коридор (этаж 2) | 22.37 | |
| | | | | | Коридор кухни (этаж 2) | 30.22 | |
| | | | | | Кладовая сыпучих продуктов (этаж 2) | 4.83 | |
| | | | | | Кладовая овощей (этаж 2) | 10.01 | |
| | | | | | Цех доготовочной (этаж 2) | 6.39 | |
| | | | | | Доготовочный цех холодных блюд (этаж 2) | 11.74 | |
| | | | | | Доготовочный цех горячих блюд (этаж 2) | 18.60 | |
| | | | | | Зона холодильных камер (этаж 2) | 4.62 | |
| К.1 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | С | 332.44 | Зал кафетерия на 110 м,п, | 232.73 | 5.45 |
| | | | | | Буфет | 10.57 | |
| | | | | | Моечная | 8.72 | |
| | | | | | Кладовая продуктов | 4.73 | |
| | | | | | ПУИ | 3.98 | |
| | | | | | Моечная тары | 4.30 | |
| | | | | | Загрузочная | 7.91 | |
| | | | | | Подсобное помещение буфета | 22.42 | |
| | | | | | Раздевальная с СУ и душем | 10.87 | |
| | | | | | Коридор кухни | 21.18 | |
| | | | | | Санузел кафе | 5.03 | |
| С.1 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | В | 827.20 | Торговый зал супермаркета | 478.31 | 5.83 |
| | | | | | Помещение мойки тележек | 11.98 | |
| | | | | | Коридор | 75.05 | |
| | | | | | Загрузочная | 52.98 | |
| | | | | | Кладовая непродовольственных материалов | 28.12 | |

| | | | | | | | |
|------|---|----|---|--------|---|-------|------|
| | | | | | Помещение фасовки гастрономии и молочно-жировых продуктов | 39.91 | |
| | | | | | Кладовая сухих продуктов | 15.47 | |
| | | | | | Помещение холодильных камер | 48.18 | |
| | | | | | Кладовая отходов | 6.36 | |
| | | | | | Помещение фасовки овощей и фруктов | 14.48 | |
| | | | | | Кабинет административный | 19.52 | |
| | | | | | ПУИ | 2.76 | |
| | | | | | Раздевалка персонала | 9.96 | |
| | | | | | Раздевалка персонала | 9.93 | |
| | | | | | Санузел персонала | 2.37 | |
| | | | | | Санузел персонала | 2.37 | |
| | | | | | Универсальный санузел | 5.94 | |
| | | | | | Санузел | 3.51 | |
| М.-1 | Нежилое помещение для коммерческого использования | -1 | Р | 517.57 | Зона мойки | 400.8 | 4.07 |
| | | | | | Санузел | 2.99 | |
| | | | | | Кладовая | 4.51 | |
| | | | | | Помещение администратора без организации постоянного рабочего места | 8.27 | |
| | | | | | Клиентская | 15.8 | |
| | | | | | Санузел | 2.2 | |
| | | | | | ПУИ | 3.69 | |
| | | | | | Помещение персонала | 13.02 | |
| | | | | | Душевая | 3.28 | |
| | | | | | Санузел | 3.76 | |
| | | | | | Компрессорная | 5.21 | |
| | | | | | Кладовая инвентаря | 5.07 | |
| | | | | | Помещение очистных сооружений | 48.97 | |

| | | | | | | | |
|------|---|----|---|---------|---|----------|------|
| К.-1 | Нежилое помещение для коммерческого использования | -1 | Р | 389.47 | Вестибюль | 29.83 | 4.07 |
| | | | | | Зона настольных игр | 166.49 | |
| | | | | | Видеозал | 54.49 | |
| | | | | | Бильярдная комната | 102.12 | |
| | | | | | Кладовая инвентаря | 5.86 | |
| | | | | | ПУИ | 2.64 | |
| | | | | | Раздевалка персонала | 9.4 | |
| | | | | | Помещение отдыха | 9.5 | |
| | | | | | Санузел персонала | 2.72 | |
| | | | | | Санузел | 6.42 | |
| Кл.2 | Нежилое помещение | 2 | В | 1903.85 | ЛК клубных помещений (этаж 1) | 24.00 | 4.50 |
| | | | | | ЛК клубных помещений (этаж 1) | 22.93 | |
| | | | | | Клубные помещения (этаж 2) | 681.75 | |
| | | | | | Открытая терраса (этаж 2) | 1,141.78 | |
| | | | | | Лестница (этаж 2) | 18.34 | |
| | | | | | Лестница (этаж 2) | 15.05 | |
| КЛ.1 | Нежилое помещение | 3 | А | 940.42 | Холл (этаж 3) | 64.30 | 4.04 |
| | | | | | Клубные помещения - коворкинг (этаж 3) | 157.86 | |
| | | | | | Кружковые (этаж 3) | 169.64 | |
| | | | | | Лифтовой холл (зоны пож, безопасности) (этаж 3) | 14.59 | |
| | | | | | Санузел (этаж 3) | 3.46 | |
| | | | | | Санузел (этаж 3) | 8.97 | |
| | | | | | Сануел МГН | 5.89 | |
| | | | | | Комната приема пищи (этаж 3) | 17.63 | |
| | | | | | ПУИ (этаж 3) | 4.39 | |
| | | | | | Лифтовой холл (зона пож, Безопасности) (этаж 3) | 20.45 | |
| | | | | | ПУИ (этаж 3) | 11.09 | |

| | | | | | Открытая терраса (этаж 3) | 445.17 | |
|--|---|---------------------------------------|---|-----------------------|---|--------|------|
| | | | | | Коридор (этаж 3) | 11.72 | |
| | | | | | Лифтовый холл (этаж 3) | 5.26 | |
| П.1.82 | Нежилое помещение для коммерческого использования | -1 | Р | 22.41 | Помещение жируловителя(дляпом. К.1) | 22.41 | 4.07 |
| П.1.80 | Нежилое помещение для коммерческого использования | -1 | Р | 45.69 | Раздевалка персонала | 45.69 | 4.07 |
| П.1.81 | Нежилое помещение для коммерческого использования | -1 | Р | 22.45 | Раздевалка персонала | 22.45 | 4.07 |
| П1,83 | Нежилое помещение для коммерческого использования | -1 | Р | 33.95 | Помещение жируловителя фудхолла (Ф.1) | 33.95 | 4.07 |
| П1,18 | Нежилое помещение для коммерческого использования | -1 | Р | 17.60 | Лифтовый холл фудхолла (Ф.1) | 17.60 | 4.07 |
| П1,13 | Нежилое помещение для коммерческого использования | -1 | Р | 14.98 | Лифтовый холл фудхолла (Ф.1) | 14.98 | 4.07 |
| П1,51 | Нежилое помещение для коммерческого использования | -1 | Р | 28.39 | Помещение жируловителя гастропаба (Г.1) | 23.88 | 4.07 |
| | | | | | Лифтовой холл гастропаба (Г.1) | 4.51 | |
| П1,61 | Нежилое помещение для коммерческого использования | -1 | Р | 9.78 | Лифтовой холл (КЛ.1) | 9.78 | 4.07 |
| А,102 | Нежилое помещение для коммерческого использования | 1 | А | 7.48 | Вестибюль (этаж 1) | 7.48 | 3.65 |
| 16 О 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 | | 16.1.1 | | | | | |
| № п/п | Вид помещения | Описание места расположения помещения | | Назначение помещения | Площадь (кв.м) | | |
| 1 | Помещение хранения автомобилей | Паркинг, -2этаж | | Пакровка | 7285.90 | | |
| 2 | ЛК | Паркинг, -2этаж | | МОП | 38.67 | | |
| 3 | ЛК | Паркинг, -2этаж | | МОП | 38.67 | | |
| 4 | ЛК | Паркинг, -2этаж | | МОП | 36.27 | | |
| 5 | ЛК | Паркинг, -2этаж | | МОП | 36.27 | | |
| 6 | ЛК | Паркинг, -2этаж | | МОП | 26.29 | | |
| 7 | Лифтовый холл | Паркинг, -2этаж | | МОП | 21.67 | | |
| 8 | Лифтовый холл | Паркинг, -2этаж | | МОП | 21.18 | | |
| 9 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -2этаж | | МОП | 48.67 | | |
| 10 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -2этаж | | МОП | 61.66 | | |
| 11 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -2этаж | | МОП | 11.35 | | |
| 12 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -2этаж | | МОП | 15.50 | | |
| 13 | Коридор | Паркинг, -2этаж | | МОП | 96.26 | | |
| 14 | ЛК | Паркинг, -2этаж | | МОП | 38.07 | | |
| 15 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -2этаж | | МОП | 10.21 | | |
| 16 | Коридор | Паркинг, -2этаж | | МОП | 84.66 | | |
| 17 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -2этаж | | МОП | 9.46 | | |
| 18 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -2этаж | | МОП | 7.00 | | |
| 19 | ЛК | Паркинг, -2этаж | | МОП | 26.14 | | |
| 20 | Помещения хранения велосипедов | Паркинг, -2этаж | | Служебные помещения | 14.70 | | |
| 21 | Помещения хранения велосипедов | Паркинг, -2этаж | | Служебные помещения | 24.60 | | |
| 22 | Помещения хранения торговых тележек | Паркинг, -2этаж | | Служебные помещения | 12.70 | | |
| 23 | Помещение очистки стоков | Паркинг, -2этаж | | Технические помещения | 19.90 | | |
| 24 | Холодильный центр | Паркинг, -2этаж | | Технические помещения | 361.00 | | |
| 25 | КНС мойки | Паркинг, -2этаж | | Технические помещения | 9.40 | | |
| 26 | Помещение хранения автомобилей | Паркинг, -1этаж | | Пакровка | 5040.45 | | |
| 27 | ЛК | Паркинг, -1этаж | | МОП | 44.91 | | |
| 28 | ЛК | Паркинг, -1этаж | | МОП | 44.91 | | |
| 29 | ЛК | Паркинг, -1этаж | | МОП | 48.01 | | |
| 30 | ЛК | Паркинг, -1этаж | | МОП | 51.66 | | |
| 31 | ЛК | Паркинг, -1этаж | | МОП | 44.86 | | |
| 32 | ЛК | Паркинг, -1этаж | | МОП | 32.44 | | |
| 33 | Лифтовый холл | Паркинг, -1этаж | | МОП | 83.97 | | |
| 34 | Лифтовый холл | Паркинг, -1этаж | | МОП | 25.83 | | |

| | | | | |
|----|--------------------------------------|-----------------|-----------------------|--------|
| 35 | Лифтовый холл | Паркинг, -1этаж | МОП | 43.03 |
| 36 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -1этаж | МОП | 132.49 |
| 37 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -1этаж | МОП | 63.38 |
| 38 | Лифтовый холл | Паркинг, -1этаж | МОП | 58.84 |
| 39 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -1этаж | МОП | 44.94 |
| 40 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -1этаж | МОП | 26.26 |
| 41 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -1этаж | МОП | 36.13 |
| 42 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -1этаж | МОП | 36.13 |
| 43 | Коридор | Паркинг, -1этаж | МОП | 12.79 |
| 44 | Коридор | Паркинг, -1этаж | МОП | 12.79 |
| 45 | Коридор | Паркинг, -1этаж | МОП | 35.99 |
| 46 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -1этаж | МОП | 28.41 |
| 47 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -1этаж | МОП | 10.40 |
| 48 | Тамбур-шлюз | Паркинг, -1этаж | МОП | 21.95 |
| 49 | ЛК | Паркинг, -1этаж | МОП | 43.22 |
| 50 | Лифтовый холл | Паркинг, -1этаж | МОП | 17.60 |
| 51 | Помещение временного хранения мусора | Паркинг, -1этаж | Служебные помещения | 15.46 |
| 52 | ПУИ | Паркинг, -1этаж | Служебные помещения | 21.46 |
| 53 | Помещение временного хранения мусора | Паркинг, -1этаж | Служебные помещения | 22.56 |
| 54 | Помещение временного хранения мусора | Паркинг, -1этаж | Служебные помещения | 19.06 |
| 55 | Помещение персонала УК | Паркинг, -1этаж | Служебные помещения | 63.68 |
| 56 | Место хранения гольф-кара | Паркинг, -1этаж | Служебные помещения | 20.35 |
| 57 | Помещение временного хранения мусора | Паркинг, -1этаж | Служебные помещения | 16.16 |
| 58 | Венткамера ПД | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 23.72 |
| 59 | Венткамера ПД | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 31.07 |
| 60 | Венткамера ПД | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 25.58 |
| 61 | Венткамера ПД | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 67.63 |
| 62 | Венткамера ЖЧ блок А | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 131.07 |
| 63 | Венткамера ритейл блок А | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 188.96 |
| 64 | Венткамера жилья приток блок В | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 160.95 |
| 65 | Венткамера ритейл блок В | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 89.12 |
| 66 | Венткамера ритейл блок С | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 76.02 |
| 67 | Венткамера паркинга приточная | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 73.85 |
| 68 | Венткамера паркинга приточная | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 74.33 |
| 69 | Помещение СС | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 9.41 |
| 70 | Сервисная и СС | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 19.40 |
| 71 | Помещение СС | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 12.84 |
| 72 | Насосная ВКипТТ | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 86.69 |
| 73 | Помещение жироуловителя | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 23.88 |
| 74 | Электрощитовая ресторана | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 66.38 |
| 75 | ГРЩ3 | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 124.72 |
| 76 | ГРЩ4 | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 88.61 |
| 77 | ИТП | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 655.77 |
| 78 | Помещение жироуловителя | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 22.41 |
| 79 | Помещение жироуловителя | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 33.95 |
| 80 | Венткамера ПД | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 63.77 |
| 81 | Тех. помещение фонтана | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 37.16 |
| 82 | Помещения для ввода кабеля | Паркинг, -1этаж | Технические помещения | 7.87 |
| 83 | Помещение охраны | Блок А, 1этаж | МОП | 13.87 |
| 84 | Диспетчерская | Блок А, 1этаж | МОП | 15.52 |
| 85 | ПУИ | Блок А, 1этаж | МОП | 3.51 |
| 86 | гардероб консьержа | Блок А, 1этаж | МОП | 8.91 |
| 87 | помещение УК | Блок А, 1этаж | МОП | 15.72 |
| 88 | универсальный су | Блок А, 1этаж | МОП | 5.38 |
| 89 | Доставка | Блок А, 1этаж | МОП | 5.63 |
| 90 | Коридор | Блок А, 1этаж | МОП | 5.15 |
| 91 | помещение мойки лап собак | Блок А, 1этаж | МОП | 4.66 |
| 92 | доставка | Блок А, 1этаж | МОП | 4.35 |
| 93 | вестибюль | Блок А, 1этаж | МОП | 101.10 |
| 94 | ЛК | Блок А, 1этаж | МОП | 13.10 |

| | | | | |
|-----|--------------------------------|---------------|-----|-------|
| 95 | Лестница Л2 | Блок А, 1этаж | МОП | 13.10 |
| 96 | Лестница Л1 | Блок А, 1этаж | МОП | 13.10 |
| 97 | Лестница с -1этажа | Блок А, 1этаж | МОП | 9.00 |
| 98 | Лифтовый холл | Блок А, 1этаж | МОП | 15.00 |
| 99 | Лестница фудхолла и гастропаба | Блок А, 2этаж | МОП | 13.37 |
| 100 | Лестница Л2 | Блок А, 2этаж | МОП | 13.00 |
| 101 | Лестница Л1 | Блок А, 2этаж | МОП | 12.90 |
| 102 | приточно-вытяжная венткамера | Блок А, 3этаж | МОП | 55.06 |
| 103 | Лестница Л1 | Блок А, 3этаж | МОП | 11.20 |
| 104 | Лестница Л1 | Блок А, 3этаж | МОП | 11.20 |
| 105 | Коридор | Блок А, 3этаж | МОП | 9.79 |
| 106 | Коридор | Блок А, 4этаж | МОП | 45.00 |
| 107 | Лифтовый холл | Блок А, 4этаж | МОП | 3.50 |
| 108 | Лифтовый холл | Блок А, 4этаж | МОП | 3.50 |
| 109 | Лестница Л1 | Блок А, 4этаж | МОП | 11.00 |
| 110 | Лестница Л2 | Блок А, 4этаж | МОП | 11.00 |
| 111 | ПУИ | Блок А, 4этаж | МОП | 3.12 |
| 112 | ПУИ | Блок А, 4этаж | МОП | 3.12 |
| 113 | Коридор | Блок А, 5этаж | МОП | 45.00 |
| 114 | Лифтовый холл | Блок А, 5этаж | МОП | 3.50 |
| 115 | Лифтовый холл | Блок А, 5этаж | МОП | 3.50 |
| 116 | Лестница Л1 | Блок А, 5этаж | МОП | 11.00 |
| 117 | Лестница Л2 | Блок А, 5этаж | МОП | 11.00 |
| 118 | ПУИ | Блок А, 5этаж | МОП | 3.12 |
| 119 | ПУИ | Блок А, 5этаж | МОП | 3.12 |
| 120 | Коридор | Блок А, 6этаж | МОП | 45.00 |
| 121 | Лифтовый холл | Блок А, 6этаж | МОП | 3.50 |
| 122 | Лифтовый холл | Блок А, 6этаж | МОП | 3.50 |
| 123 | Лестница Л1 | Блок А, 6этаж | МОП | 11.00 |
| 124 | Лестница Л2 | Блок А, 6этаж | МОП | 11.00 |

| | | | | |
|-----|-------------------|---------------|-----|--------|
| 125 | ПУИ | Блок А, 6этаж | МОП | 3.12 |
| 126 | ПУИ | Блок А, 6этаж | МОП | 3.12 |
| 127 | Коридор | Блок А, 7этаж | МОП | 45.00 |
| 128 | Лифтовый холл | Блок А, 7этаж | МОП | 3.50 |
| 129 | Лифтовый холл | Блок А, 7этаж | МОП | 3.50 |
| 130 | Лестница Л1 | Блок А, 7этаж | МОП | 11.00 |
| 131 | Лестница Л2 | Блок А, 7этаж | МОП | 11.00 |
| 132 | ПУИ | Блок А, 7этаж | МОП | 3.12 |
| 133 | ПУИ | Блок А, 7этаж | МОП | 3.12 |
| 134 | Коридор | Блок А, 8этаж | МОП | 45.00 |
| 135 | Лифтовый холл | Блок А, 8этаж | МОП | 3.50 |
| 136 | Лифтовый холл | Блок А, 8этаж | МОП | 3.50 |
| 137 | Лестница Л1 | Блок А, 8этаж | МОП | 11.00 |
| 138 | Лестница Л2 | Блок А, 8этаж | МОП | 11.00 |
| 139 | ПУИ | Блок А, 8этаж | МОП | 3.12 |
| 140 | ПУИ | Блок А, 8этаж | МОП | 3.12 |
| 141 | вестибюль | Блок В, 1этаж | МОП | 134.30 |
| 142 | доставка | Блок В, 1этаж | МОП | 4.80 |
| 143 | санузел персонала | Блок В, 1этаж | МОП | 4.00 |
| 144 | Коридор | Блок В, 1этаж | МОП | 8.10 |
| 145 | ЛК | Блок В, 1этаж | МОП | 13.10 |
| 146 | ЛК | Блок В, 1этаж | МОП | 13.10 |
| 147 | ЛК | Блок В, 1этаж | МОП | 13.10 |
| 148 | ЛК | Блок В, 1этаж | МОП | 13.10 |
| 149 | ЛК | Блок В, 1этаж | МОП | 13.10 |
| 150 | ресепшен | Блок В, 1этаж | МОП | 7.51 |
| 151 | доставка | Блок В, 1этаж | МОП | 7.18 |
| 152 | санузел МГН | Блок В, 1этаж | МОП | 5.58 |
| 153 | ПУИ | Блок В, 1этаж | МОП | 2.20 |
| 154 | колясочная | Блок В, 1этаж | МОП | 8.80 |

| | | | | |
|-----|------------------|----------------|-----|-------|
| 155 | помещение УК | Блок В, 1этаж | МОП | 15.28 |
| 156 | помещение охраны | Блок В, 1этаж | МОП | 11.05 |
| 157 | Диспетчерская | Блок В, 1этаж | МОП | 15.05 |
| 158 | ПУИ | Блок В, 1этаж | МОП | 2.00 |
| 159 | Коридор | Блок В, 2этаж | МОП | 4.20 |
| 160 | Лифтовый холл | Блок В, 2этаж | МОП | 6.20 |
| 161 | ПУИ | Блок В, 2этаж | МОП | 0.30 |
| 162 | Лестница Л1 | Блок В, 2этаж | МОП | 11.00 |
| 163 | Холл | Блок В, 2этаж | МОП | 6.00 |
| 164 | Санузел МГН | Блок В, 2этаж | МОП | 2.10 |
| 165 | Санузел | Блок В, 2этаж | МОП | 1.20 |
| 166 | Лифтовый холл | Блок В, 2этаж | МОП | 5.20 |
| 167 | ПУИ | Блок В, 2этаж | МОП | 0.30 |
| 168 | Лестница Л2 | Блок В, 2этаж | МОП | 11.00 |
| 169 | Лестница Л2 | Блок В, 3этаж | МОП | 11.00 |
| 170 | Лифтовый холл | Блок В, 3этаж | МОП | 5.20 |
| 171 | Холл | Блок В, 3этаж | МОП | 4.10 |
| 172 | Холл | Блок В, 3этаж | МОП | 4.00 |
| 173 | ПУИ | Блок В, 3этаж | МОП | 2.00 |
| 174 | Лестница Л1 | Блок В, 3этаж | МОП | 11.00 |
| 175 | Лифтовый холл | Блок В, 3этаж | МОП | 5.20 |
| 176 | Холл | Блок В, 3этаж | МОП | 4.10 |
| 177 | Холл | Блок В, 3этаж | МОП | 4.00 |
| 178 | ПУИ | Блок В, 3этаж | МОП | 2.12 |
| 179 | Лестница Л2 | Блок В, 4 этаж | МОП | 11.00 |
| 180 | Лифтовый холл | Блок В, 4 этаж | МОП | 5.20 |
| 181 | Холл | Блок В, 4 этаж | МОП | 4.10 |
| 182 | Холл | Блок В, 4 этаж | МОП | 4.00 |
| 183 | ПУИ | Блок В, 4 этаж | МОП | 2.12 |
| 184 | Лестница Л1 | Блок В, 4 этаж | МОП | 11.00 |

| | | | | |
|-----|---------------|----------------|-----|-------|
| 185 | Лифтовый холл | Блок В, 4 этаж | МОП | 5.20 |
| 186 | Холл | Блок В, 4 этаж | МОП | 4.10 |
| 187 | Холл | Блок В, 4 этаж | МОП | 4.00 |
| 188 | ПУИ | Блок В, 4 этаж | МОП | 2.00 |
| 189 | Лестница Л2 | Блок В, 5 этаж | МОП | 11.00 |
| 190 | Лифтовый холл | Блок В, 5 этаж | МОП | 5.20 |
| 191 | Холл | Блок В, 5 этаж | МОП | 4.10 |
| 192 | Холл | Блок В, 5 этаж | МОП | 4.00 |
| 193 | ПУИ | Блок В, 5 этаж | МОП | 2.00 |
| 194 | Лестница Л1 | Блок В, 5 этаж | МОП | 11.00 |
| 195 | Лифтовый холл | Блок В, 5 этаж | МОП | 5.20 |
| 196 | Холл | Блок В, 5 этаж | МОП | 4.10 |
| 197 | Холл | Блок В, 5 этаж | МОП | 4.00 |
| 198 | ПУИ | Блок В, 5 этаж | МОП | 2.12 |
| 199 | Лестница Л2 | Блок В, 6 этаж | МОП | 11.00 |
| 200 | Лифтовый холл | Блок В, 6 этаж | МОП | 5.20 |
| 201 | Холл | Блок В, 6 этаж | МОП | 4.10 |
| 202 | Холл | Блок В, 6 этаж | МОП | 4.00 |
| 203 | ПУИ | Блок В, 6 этаж | МОП | 2.00 |
| 204 | Лестница Л1 | Блок В, 6 этаж | МОП | 11.00 |
| 205 | Лифтовый холл | Блок В, 6 этаж | МОП | 5.20 |
| 206 | Холл | Блок В, 6 этаж | МОП | 4.10 |
| 207 | Холл | Блок В, 6 этаж | МОП | 4.00 |
| 208 | ПУИ | Блок В, 6 этаж | МОП | 2.12 |
| 209 | Лестница Л2 | Блок В, 7 этаж | МОП | 11.00 |
| 210 | Лифтовый холл | Блок В, 7 этаж | МОП | 5.20 |
| 211 | Холл | Блок В, 7 этаж | МОП | 4.10 |
| 212 | Холл | Блок В, 7 этаж | МОП | 4.00 |
| 213 | ПУИ | Блок В, 7 этаж | МОП | 2.12 |
| 214 | Лестница Л1 | Блок В, 7 этаж | МОП | 11.00 |

| | | | | |
|-----|---------------|-----------------|-----|-------|
| 215 | Лифтовый холл | Блок В, 7 этаж | МОП | 5.20 |
| 216 | Холл | Блок В, 7 этаж | МОП | 4.10 |
| 217 | Холл | Блок В, 7 этаж | МОП | 4.00 |
| 218 | ПУИ | Блок В, 7 этаж | МОП | 2.00 |
| 219 | Лестница Л2 | Блок В, 8 этаж | МОП | 11.00 |
| 220 | Лифтовый холл | Блок В, 8 этаж | МОП | 5.20 |
| 221 | Холл | Блок В, 8 этаж | МОП | 4.10 |
| 222 | Холл | Блок В, 8 этаж | МОП | 4.00 |
| 223 | ПУИ | Блок В, 8 этаж | МОП | 2.00 |
| 224 | Лестница Л1 | Блок В, 8 этаж | МОП | 11.00 |
| 225 | Лифтовый холл | Блок В, 8 этаж | МОП | 5.20 |
| 226 | Холл | Блок В, 8 этаж | МОП | 4.10 |
| 227 | Холл | Блок В, 8 этаж | МОП | 4.00 |
| 228 | ПУИ | Блок В, 8 этаж | МОП | 2.12 |
| 229 | Лестница Л2 | Блок В, 9 этаж | МОП | 11.00 |
| 230 | Лифтовый холл | Блок В, 9 этаж | МОП | 5.20 |
| 231 | Холл | Блок В, 9 этаж | МОП | 4.10 |
| 232 | Холл | Блок В, 9 этаж | МОП | 4.00 |
| 233 | ПУИ | Блок В, 9 этаж | МОП | 2.12 |
| 234 | Лестница Л1 | Блок В, 9 этаж | МОП | 11.00 |
| 235 | Лифтовый холл | Блок В, 9 этаж | МОП | 5.20 |
| 236 | Холл | Блок В, 9 этаж | МОП | 4.10 |
| 237 | Холл | Блок В, 9 этаж | МОП | 4.00 |
| 238 | ПУИ | Блок В, 9 этаж | МОП | 2.00 |
| 239 | Лестница Л2 | Блок В, 10 этаж | МОП | 11.00 |
| 240 | Лифтовый холл | Блок В, 10 этаж | МОП | 5.20 |
| 241 | Холл | Блок В, 10 этаж | МОП | 4.10 |
| 242 | Холл | Блок В, 10 этаж | МОП | 4.00 |
| 243 | ПУИ | Блок В, 10 этаж | МОП | 2.12 |
| 244 | Лестница Л1 | Блок В, 10 этаж | МОП | 11.00 |

| | | | | |
|-----|---------------|-----------------|-----|-------|
| 245 | Лифтовый холл | Блок В, 10 этаж | МОП | 5.20 |
| 246 | Холл | Блок В, 10 этаж | МОП | 4.10 |
| 247 | Холл | Блок В, 10 этаж | МОП | 4.00 |
| 248 | ПУИ | Блок В, 10 этаж | МОП | 2.00 |
| 249 | Лестница Л2 | Блок В, 11 этаж | МОП | 11.00 |
| 250 | Лифтовый холл | Блок В, 11 этаж | МОП | 5.20 |
| 251 | Холл | Блок В, 11 этаж | МОП | 4.10 |
| 252 | Холл | Блок В, 11 этаж | МОП | 4.00 |
| 253 | ПУИ | Блок В, 11 этаж | МОП | 2.12 |
| 254 | Лестница Л1 | Блок В, 11 этаж | МОП | 11.00 |
| 255 | Лифтовый холл | Блок В, 11 этаж | МОП | 5.20 |
| 256 | Холл | Блок В, 11 этаж | МОП | 4.10 |
| 257 | Холл | Блок В, 11 этаж | МОП | 4.00 |
| 258 | ПУИ | Блок В, 11 этаж | МОП | 2.00 |
| 259 | Лестница Л2 | Блок В, 12 этаж | МОП | 11.00 |
| 260 | Лифтовый холл | Блок В, 12 этаж | МОП | 5.20 |
| 261 | Холл | Блок В, 12 этаж | МОП | 4.10 |
| 262 | Холл | Блок В, 12 этаж | МОП | 4.00 |
| 263 | ПУИ | Блок В, 12 этаж | МОП | 2.12 |
| 264 | Лестница Л1 | Блок В, 12 этаж | МОП | 11.00 |
| 265 | Лифтовый холл | Блок В, 12 этаж | МОП | 5.20 |
| 266 | Холл | Блок В, 12 этаж | МОП | 4.10 |
| 267 | Холл | Блок В, 12 этаж | МОП | 4.00 |
| 268 | ПУИ | Блок В, 12 этаж | МОП | 2.00 |
| 269 | Лестница Л2 | Блок В, 13 этаж | МОП | 11.00 |
| 270 | Лифтовый холл | Блок В, 13 этаж | МОП | 5.20 |
| 271 | Холл | Блок В, 13 этаж | МОП | 4.10 |
| 272 | Холл | Блок В, 13 этаж | МОП | 4.00 |
| 273 | ПУИ | Блок В, 13 этаж | МОП | 2.12 |
| 274 | Лестница Л1 | Блок В, 13 этаж | МОП | 11.00 |

| | | | | |
|-----|---------------|-----------------|-----|-------|
| 275 | Лифтовый холл | Блок В, 13 этаж | МОП | 5.20 |
| 276 | Холл | Блок В, 13 этаж | МОП | 4.10 |
| 277 | Холл | Блок В, 13 этаж | МОП | 4.00 |
| 278 | ПУИ | Блок В, 13 этаж | МОП | 2.00 |
| 279 | Лестница Л2 | Блок В, 14 этаж | МОП | 11.00 |
| 280 | Лифтовый холл | Блок В, 14 этаж | МОП | 5.20 |
| 281 | Холл | Блок В, 14 этаж | МОП | 4.10 |
| 282 | Холл | Блок В, 14 этаж | МОП | 4.00 |
| 283 | ПУИ | Блок В, 14 этаж | МОП | 2.12 |
| 284 | Лестница Л1 | Блок В, 14 этаж | МОП | 11.00 |
| 285 | Лифтовый холл | Блок В, 14 этаж | МОП | 5.20 |
| 286 | Холл | Блок В, 14 этаж | МОП | 4.10 |
| 287 | Холл | Блок В, 14 этаж | МОП | 4.00 |
| 288 | ПУИ | Блок В, 14 этаж | МОП | 2.00 |
| 289 | Лестница Л2 | Блок В, 15 этаж | МОП | 11.00 |
| 290 | Лифтовый холл | Блок В, 15 этаж | МОП | 5.20 |
| 291 | Холл | Блок В, 15 этаж | МОП | 4.10 |
| 292 | Холл | Блок В, 15 этаж | МОП | 4.00 |
| 293 | ПУИ | Блок В, 15 этаж | МОП | 2.12 |
| 294 | Лестница Л1 | Блок В, 15 этаж | МОП | 11.00 |
| 295 | Лифтовый холл | Блок В, 15 этаж | МОП | 5.20 |
| 296 | Холл | Блок В, 15 этаж | МОП | 4.10 |
| 297 | Холл | Блок В, 15 этаж | МОП | 4.00 |
| 298 | ПУИ | Блок В, 15 этаж | МОП | 2.00 |
| 299 | Лестница Л2 | Блок В, 16 этаж | МОП | 11.00 |
| 300 | Лифтовый холл | Блок В, 16 этаж | МОП | 5.20 |
| 301 | Холл | Блок В, 16 этаж | МОП | 4.10 |
| 302 | Холл | Блок В, 16 этаж | МОП | 4.00 |
| 303 | ПУИ | Блок В, 16 этаж | МОП | 2.12 |
| 304 | Лестница Л1 | Блок В, 16 этаж | МОП | 11.00 |

| | | | | |
|-----|--------------------------------------|-----------------|-----|-------|
| 305 | Лифтовый холл | Блок В, 16 этаж | МОП | 5.20 |
| 306 | Холл | Блок В, 16 этаж | МОП | 3.20 |
| 307 | Холл | Блок В, 16 этаж | МОП | 4.00 |
| 308 | ПУИ | Блок В, 16 этаж | МОП | 2.00 |
| 309 | Лестница Л2 | Блок В, 17 этаж | МОП | 11.00 |
| 310 | Лифтовый холл | Блок В, 17 этаж | МОП | 5.20 |
| 311 | Холл | Блок В, 17 этаж | МОП | 4.10 |
| 312 | Холл | Блок В, 17 этаж | МОП | 4.00 |
| 313 | ПУИ | Блок В, 17 этаж | МОП | 2.12 |
| 314 | Лестница Л1 | Блок В, 17 этаж | МОП | 11.00 |
| 315 | Лифтовый холл | Блок В, 17 этаж | МОП | 5.20 |
| 316 | Холл | Блок В, 17 этаж | МОП | 3.20 |
| 317 | Холл | Блок В, 17 этаж | МОП | 4.00 |
| 318 | ПУИ | Блок В, 17 этаж | МОП | 2.00 |
| 319 | Электрощитовая | Блок В, кровля | МОП | 13.77 |
| 320 | Электрощитовая | Блок В, кровля | МОП | 11.39 |
| 321 | Лестница Л1 | Блок В, кровля | МОП | 11.00 |
| 322 | Лестница Л2 | Блок В, кровля | МОП | 11.00 |
| 323 | ПУИ | Блок С, 1этаж | МОП | 4.91 |
| 324 | вестибюль | Блок С, 1этаж | МОП | 92.57 |
| 325 | зона ресепшн | Блок С, 1этаж | МОП | 6.5 |
| 326 | зона доставки | Блок С, 1этаж | МОП | 8.5 |
| 327 | Коридор | Блок С, 1этаж | МОП | 12.1 |
| 328 | Коридор | Блок С, 1этаж | МОП | 8.5 |
| 329 | Коридор | Блок С, 1этаж | МОП | 10.8 |
| 330 | санузел | Блок С, 1этаж | МОП | 11.2 |
| 331 | санузел | Блок С, 1этаж | МОП | 12.3 |
| 332 | помещение доступа к сервисному лифту | Блок С, 1этаж | МОП | 38 |
| 333 | Лифтовый холл | Блок С, 1этаж | МОП | 5.2 |
| 334 | Коридор | Блок С, 1этаж | МОП | 48.2 |

| | | | | |
|-----|--|---------------|-----|--------|
| 335 | Коридор | Блок С, 1этаж | МОП | 5.1 |
| 336 | санузел | Блок С, 1этаж | МОП | 5.2 |
| 337 | санузел | Блок С, 1этаж | МОП | 4.8 |
| 338 | Коридор | Блок С, 1этаж | МОП | 8.2 |
| 339 | Коридор | Блок С, 1этаж | МОП | 8 |
| 340 | ЛК | Блок С, 1этаж | МОП | 13.1 |
| 341 | ЛК | Блок С, 1этаж | МОП | 13.1 |
| 342 | ЛК | Блок С, 1этаж | МОП | 13 |
| 343 | Электрощитовая | Блок С, 1этаж | МОП | 15.99 |
| 344 | Коридор | Блок С, 1этаж | МОП | 8.2 |
| 345 | Рампа | Блок С, 1этаж | МОП | 230.66 |
| 346 | Дспетчерская | Блок С, 1этаж | МОП | 32.74 |
| 347 | Помещение охраны и службы парковщиков | Блок С, 1этаж | МОП | 36.15 |
| 348 | помещение УК | Блок С, 1этаж | МОП | 42.36 |
| 349 | Мусорокамера | Блок С, 1этаж | МОП | 32.79 |
| 350 | ПУИ | Блок С, 1этаж | МОП | 4.33 |
| 351 | Лифтовый холл (зонапож. безопасности) | Блок С, 2этаж | МОП | 11.33 |
| 352 | Коридор | Блок С, 2этаж | МОП | 25.9 |
| 353 | Лифтовый холл | Блок С, 2этаж | МОП | 5.2 |
| 354 | санузел | Блок С, 2этаж | МОП | 1.8 |
| 355 | санузел | Блок С, 2этаж | МОП | 1.8 |
| 356 | санузел | Блок С, 2этаж | МОП | 1.8 |
| 357 | санузел | Блок С, 2этаж | МОП | 1.8 |
| 358 | ЛК | Блок С, 2этаж | МОП | 11 |
| 359 | ЛК | Блок С, 2этаж | МОП | 11 |
| 360 | санузел МГН | Блок С, 2этаж | МОП | 2.2 |
| 361 | санузел МГН | Блок С, 2этаж | МОП | 2.2 |
| 362 | Коридор | Блок С, 2этаж | МОП | 5.6 |
| 363 | Коридор | Блок С, 2этаж | МОП | 5.6 |
| 364 | Электрощитовая | Блок С, 2этаж | МОП | 8.8 |

| | | | | |
|-----|--|---------------|-----|-------|
| 365 | ПУИ | Блок С, 2этаж | МОП | 3.23 |
| 366 | ПУИ | Блок С, 3этаж | МОП | 3.13 |
| 367 | Лифтовый холл (зонапож. безопасности) | Блок С, 3этаж | МОП | 8.9 |
| 368 | Лифтовый холл | Блок С, 3этаж | МОП | 3.2 |
| 369 | Коридор | Блок С, 3этаж | МОП | 16.9 |
| 370 | ЛК | Блок С, 3этаж | МОП | 11 |
| 371 | ЛК | Блок С, 3этаж | МОП | 11 |
| 372 | Электрощитовая | Блок С, 3этаж | МОП | 8.8 |
| 373 | Лифтовый холл (зонапож. безопасности) | Блок С, 4этаж | МОП | 11.33 |
| 374 | Коридор | Блок С, 4этаж | МОП | 25.9 |
| 375 | Лифтовый холл | Блок С, 4этаж | МОП | 5.2 |
| 376 | санузел | Блок С, 4этаж | МОП | 1.8 |
| 377 | санузел | Блок С, 4этаж | МОП | 1.8 |
| 378 | санузел | Блок С, 4этаж | МОП | 1.8 |
| 379 | санузел | Блок С, 4этаж | МОП | 1.8 |
| 380 | ЛК | Блок С, 4этаж | МОП | 11 |
| 381 | ЛК | Блок С, 4этаж | МОП | 11 |
| 382 | санузел МГН | Блок С, 4этаж | МОП | 2.2 |
| 383 | санузел МГН | Блок С, 4этаж | МОП | 2.2 |
| 384 | Коридор | Блок С, 4этаж | МОП | 5.6 |
| 385 | Коридор | Блок С, 4этаж | МОП | 5.6 |
| 386 | ПУИ | Блок С, 4этаж | МОП | 3.24 |
| 387 | Электрощитовая | Блок С, 4этаж | МОП | 8.8 |
| 388 | Лифтовый холл (зонапож. безопасности) | Блок С, 5этаж | МОП | 11.33 |
| 389 | Коридор | Блок С, 5этаж | МОП | 25.9 |
| 390 | Лифтовый холл | Блок С, 5этаж | МОП | 5.2 |
| 391 | санузел | Блок С, 5этаж | МОП | 4 |
| 392 | санузел | Блок С, 5этаж | МОП | 4 |
| 393 | санузел | Блок С, 5этаж | МОП | 1.8 |
| 394 | санузел | Блок С, 5этаж | МОП | 1.8 |

| | | | | |
|---|--|-------------------------------|------------------------------|--------|
| 395 | ЛК | Блок С, 5этаж | МОП | 11 |
| 396 | ЛК | Блок С, 5этаж | МОП | 11 |
| 397 | Коридор | Блок С, 5этаж | МОП | 5.6 |
| 398 | Коридор | Блок С, 5этаж | МОП | 5.6 |
| 399 | ПУИ | Блок С, 5этаж | МОП | 3.13 |
| 400 | Электрощитовая | Блок С, 5этаж | МОП | 8.8 |
| 401 | ПУИ | Блок С, бэтаж | МОП | 3.13 |
| 402 | Электрощитовая | Блок С, бэтаж | МОП | 8.8 |
| 403 | венткамера | Блок С, бэтаж | МОП | 150.28 |
| 404 | венткамера | Блок С, бэтаж | МОП | 150.28 |
| 405 | Лифтовый холл (зонапож. безопасности) | Блок С, бэтаж | МОП | 11.33 |
| 406 | Коридор | Блок С, бэтаж | МОП | 15 |
| 407 | Коридор | Блок С, бэтаж | МОП | 5 |
| 408 | Коридор | Блок С, бэтаж | МОП | 5 |
| 409 | Лифтовый холл | Блок С, бэтаж | МОП | 5.2 |
| 410 | ЛК | Блок С, бэтаж | МОП | 11 |
| 411 | ЛК | Блок С, бэтаж | МОП | 11 |
| 412 | ЛК | Блок С, кровля | МОП | 11 |
| 413 | ЛК | Блок С, кровля | МОП | 11 |
| 414 | Терраса | Блок С, кровля | МОП | 893.24 |
| 16.2 Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме | | 16.2.1 | | |
| № п/п | Описание места расположения | Вид оборудования | Назначение | |
| 1 | Этаж -2 | Очистные сооружения | 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 | Серверная СС | слаботочные системы | |
| 16 | Этаж -1 | Оборудование сетей связи | слаботочные системы | |
| 17 | Этаж -1 | Насосная ВКипТ | водоснабжение, водоотведение | |
| 18 | Этаж -1 | ГРЩ3 | Электроснабжение | |
| 19 | Этаж -1 | ГРЩ4 | Электроснабжение | |
| 20 | Этаж -1 | Вентиляционное оборудование | Вентиляция | |
| 21 | Этаж -1 | Тех. Помещение фонтана | водоподготовка фонтана | |
| 22 | Этаж -1 | Помещение для ввода кабеля | Электроснабжение | |
| 23 | Этаж 1 | Электрощитовая | Электроснабжение | |
| 24 | Корпус А | Лифт Пассажи́рский (А1) | Вертикальный транспорт | |
| 25 | Корпус А | Лифт Пассажи́рский (А2) | Вертикальный транспорт | |
| 26 | Корпус А | Лифт Пассажи́рский (А3) | Вертикальный транспорт | |
| 27 | Корпус А | Лифт Пассажи́рский (А4) | Вертикальный транспорт | |
| 28 | Корпус А | Лифт Пассажи́рский (А5) | Вертикальный транспорт | |
| 29 | Корпус А | Лифт грузо-пассажи́рский (А6) | Вертикальный транспорт | |
| 30 | Корпус А | Лифт Пассажи́рский (А7) | Вертикальный транспорт | |
| 31 | Корпус А | Лифт грузо-пассажи́рский (А8) | Вертикальный транспорт | |
| 32 | Корпус А | Лифт Пассажи́рский (А9) | Вертикальный транспорт | |
| 33 | Корпус В | Лифт Пассажи́рский (В1) | Вертикальный транспорт | |
| 34 | Корпус В | Лифт Пассажи́рский (В2) | Вертикальный транспорт | |
| 35 | Корпус В | Лифт Пассажи́рский (В3) | Вертикальный транспорт | |

| | | | |
|----|----------|------------------------------|------------------------|
| 36 | Корпус В | Лифт Пассажирский (В4) | Вертикальный транспорт |
| 37 | Корпус С | Лифт Пассажирский (С1) | Вертикальный транспорт |
| 38 | Корпус С | Лифт Пассажирский (С2) | Вертикальный транспорт |
| 39 | Корпус С | Лифт Пассажирский (С3) | Вертикальный транспорт |
| 40 | Корпус С | Лифт Пассажирский (С4) | Вертикальный транспорт |
| 41 | Корпус С | Лифт грузо-пассажирский (С5) | Вертикальный транспорт |
| 42 | Корпус А | Подъемник П1 (грузовой) | Вертикальный транспорт |
| 43 | Корпус А | Подъемник П2 (грузовой) | Вертикальный транспорт |

17 О примерном графике реализации проекта строительства, предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства

| | | |
|---|--------|--|
| 17.1 О примерном графике реализации проекта строительства | 17.1.1 | Этап реализации проекта строительства: 20 процентов готовности |
| | 17.1.2 | Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2021 г. |
| 17.1 (2) О примерном графике реализации проекта строительства | 17.1.1 | Этап реализации проекта строительства: 40 процентов готовности |
| | 17.1.2 | Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 2 квартал 2022 г. |
| 17.1 (3) О примерном графике реализации проекта строительства | 17.1.1 | Этап реализации проекта строительства: 60 процентов готовности |
| | 17.1.2 | Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2022 г. |
| 17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства | 17.1.1 | Этап реализации проекта строительства: 80 процентов готовности |
| | 17.1.2 | Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 1 квартал 2023 г. |

| | | |
|--|--------|---|
| 17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства | 17.1.1 | Этап реализации проекта строительства: получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости |
| | 17.1.2 | Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2023 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 О планируемой стоимости строительства | 18.1.1 | Планируемая стоимость строительства: 15 769 789 662,17 руб. |
| 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 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33) | 18.1.1 | О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории: |
| | 18.1.1.1 | Размер платежа по договору о развитии застроенной территории: |
| | 18.1.2 | О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о 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 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве | 19.1.1 | Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: Счета эскроу |
| | 19.1.2 | Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона: |
| 19.2 О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу | 19.2.1 | Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: 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: Нет |
| 19.4 Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет | 19.4.1 | Организационно-правовая форма и наименование уполномоченного банка (сокращенное наименование уполномоченного банка (при наличии)), в котором у застройщика открыт расчетный счет: Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество Наименование банка: БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ |
| | 19.4.2 | Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке: Номер расчетного счета: 40702810201700000457 Корреспондентский счет: 30101810300000000985 БИК: 044525985 ИНН: 7706092528 КПП: 770501001 ОГРН: 1027739019208 ОКПО: 17526887 |

| | | |
|--|----------|---|
| 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) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа) | 19.6.1 | О целевом кредите (целевом займе): |
| | 19.6.1.1 | Организационно-правовая форма кредитора: Публичное акционерное общество |
| | 19.6.1.2 | Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ |
| | 19.6.1.3 | Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7706092528 |
| | 19.6.1.4 | Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 14 242 135 000,00 руб. |
| | 19.6.1.5 | Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 8 594 648 529,42 руб. |
| | 19.6.1.6 | Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 5 647 486 470,58 руб. |

| | | |
|--|--------------|---|
| | 19.6.1.7 | Срок исполнения обязательств 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 или с использованием счетов эскроу | 19.7.1 | О количестве договоров участия в долевом строительстве: |
| | 19.7.1.1 | Вид объекта долевого строительства: |
| | 19.7.1.1.1 | Жилые помещения: |
| | 19.7.1.1.1.1 | Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 |
| | 19.7.1.1.1.2 | Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 |
| | 19.7.1.1.1.3 | Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 |
| | 19.7.1.1.2 | Нежилые помещения: |
| | 19.7.1.1.2.1 | Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 195 |

| | |
|--------------|--|
| 19.7.1.1.2.2 | Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 |
| 19.7.1.1.2.3 | Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 |
| 19.7.1.1.3 | Машино-места: |
| 19.7.1.1.3.1 | Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 32 |
| 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: |
| 19.7.2.1.1.1 | Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2 |
| 19.7.2.1.1.2 | Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2 |
| 19.7.2.1.1.3 | Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2 |
| 19.7.2.1.2 | Нежилые помещения: |
| 19.7.2.1.2.1 | Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 15 293,11 м2 |
| 19.7.2.1.2.2 | Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2 |
| 19.7.2.1.2.3 | Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2 |
| 19.7.2.1.3 | Машино-места: |
| 19.7.2.1.3.1 | Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 1 006,27 м2 |
| 19.7.2.1.3.2 | Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2 |
| 19.7.2.1.3.3 | Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2 |
| 19.7.3 | О цене договоров участия в долевом строительстве: |
| 19.7.3.1 | Вид объекта долевого строительства: |
| 19.7.3.1.1 | Жилые помещения: |
| 19.7.3.1.1.1 | Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб. |
| 19.7.3.1.1.2 | Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб. |
| 19.7.3.1.1.3 | Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб. |
| 19.7.3.1.2 | Нежилые помещения: |

| | | |
|--|--------------|---|
| | 19.7.3.1.2.1 | Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 6 272 576 234,63 руб. |
| | 19.7.3.1.2.2 | Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб. |
| | 19.7.3.1.2.3 | Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб. |
| | 19.7.3.1.3 | Машино-места: |
| | 19.7.3.1.3.1 | Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 208 329 460 руб. |
| | 19.7.3.1.3.2 | Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб. |
| | 19.7.3.1.3.3 | Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб. |
| 20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства | | |
| 20.1 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости | 20.1.1 | Вид соглашения или сделки: Договор об открытии невозобновляемой 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: 14 242 135 000,00 руб. |
| | 20.1.6 | Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств: 30.06.2026 |
| | 20.1.7 | Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств: 77:06:0001002:147 |
| 21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика | | |
| 21.1 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика | 21.1.1 | 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 частях 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33) договорах и соглашениях, предусматривающих передачу объекта социальной | | |

| | | |
|---|--------|--|
| инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность. О целях затрат застройщика из 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 всеми участниками долевого строительства по договору. | 22.1.1 | Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность: Нет |
| 23 Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте | | |

| | | | |
|--|------------|---|---|
| 23.1 Иная информация о проекте | 23.1.1 | Иная информация о проекте: Примечание к п.9.2.21:Информация указана в соответствии с проектной декларацией (наиболее подходящим возможным вариантом выбора материала из выпадающего списка при заполнении декларации).Уточнение материала – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) с заполнением светопрозрачными конструкциями и облицовкой фасадными конструкциями (камень, алюмокомпозитные панели, пр.).Примечание к п.9.2.24 Информация указана в соответствии с проектной декларацией (наиболее подходящим возможным вариантом выбора сейсмостойкости из выпадающего списка при заполнении декларации).Уточнение сейсмостойкости-пять баллов.Примечание к п.15.3:помещение Кл.1.1 размещается на двух этажах блока В:1й этаж-помещения:№В.125, В.110, 2й этаж: №В.203, В.214, В.202, В.201.Помещение Ф.1.1 размещается на трех этажах блока А:1й этаж-помещения №А.114, А.115, А.128, 2й этаж:№А.201, А.202, А.203, А.204, А.205, А.206, А.207, А.208, А.209, А.213, А.214, А.216, А.217, А.218, А.219, А.220, А.221, А.222, А.224, А.225, А.226, А.227, А.228, А.229, А.241, А.211, А.210, А.212, А.223, А.242, 3й этаж:№ А.324, А.322, А.319, А.318, А.313.Помещение Г.1.1 размещается на двух этажах блока А:1й этаж-помещения № А.116, А.117, А.118, А.119, А.120, А.121, А.122, 2й этаж:А.230, А.215, А.231, А.232, А.233, А.234, А.235, А.236, А.237.Помещение Кл.1.1 размещается на двух этажах блока В:1й этаж-помещения № В.125, В.110, 2й этаж:В.203, В.214, В.202, В.201 | |
| 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 | Откорректированы отметки выходов и положение входных дверей |
| 2 | 01.09.2021 | 3.АР | Изменено расположение машиномест и кладовых помещений, расположение приямков, откорректировано положение колонн подземной части, новое положение приямков, изменены габариты лоджий, добавлен лифт в блоке А, изменена планировка лобби, откорректированы планировки апартаментов, изменены габариты террас |
| 3 | 01.09.2021 | 4. КР | изменено расположение и габариты колонн в подземной части, изменено положение приямков, |

| | | | |
|---|------------|--------|--|
| 4 | 01.09.2021 | 5.ВИС | изменения связаны с изменением планировочных решений |
| 5 | 01.09.2021 | 6. ПОС | изменено положение кранов |
| 6 | 01.09.2021 | 7.ТХ | изменения связаны с изменением планировочных решений |
| 7 | 01.09.2021 | 9.МОПБ | изменения связаны с изменением планировочных решений |

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ
ДЕКЛАРАЦИЯ", ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 466261564772959850758134390627708017084

Владелец: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"МЕДЖИКОМ", КОНТУЗОВ АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ, МОСКВА

Действителен: с 04.08.2022 по 04.11.2023

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

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 747179813506772394906334735567152093841

Владелец: Москомстройинвест, Галиханов Руслан Навгатович, Москва

Действителен: с 25.01.2021 по 01.01.2022