



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»

 /Н.П. Ивашкова/

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 428/23

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):	30.11.2023 г.
Дата составления отчета:	30.11.2023 г.
Заказчики:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2023

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

**Уважаемый Руслан Закариянович!**

На основании Задания на оценку № 03/23 от 23.11.2023 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Квадратные метры», Оценщик произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки: Имущественные права на 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 30 ноября 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 –

**827 612 000 (Восемьсот двадцать семь миллионов шестьсот двенадцать 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	76 652 000
Помещение № 2	B1.115	Апартаменты	135,42	92 472 000
Помещение № 3	B1.124	Апартаменты	111,55	76 652 000
Помещение № 4	B1.125	Апартаменты	135,43	92 479 000
Помещение № 5	B1.134	Апартаменты	111,55	76 652 000
Помещение № 6	B1.135	Апартаменты	135,42	92 472 000
Помещение № 7	B1.144	Апартаменты	111,55	76 652 000
Помещение № 8	B1.145	Апартаменты	135,43	92 479 000
Помещение № 9	B2.143	Апартаменты	49,45	36 746 000
Помещение № 10	B1.154	Апартаменты	111,55	76 652 000
Помещение № 11	A529	Апартаменты	49,67	37 704 000
<b>Итого</b>				<b>827 612 000</b>

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

С уважением,  
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>7</b>
2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ .....	7
2.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ.....	7
2.4.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2.5.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	8
2.6.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	11
<b>3.</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....</b>	<b>14</b>
3.1.	Допущения, в том числе специальные.....	14
3.2.	Ограничительные условия.....	14
3.3.	Заявление о соответствии.....	15
<b>4.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>16</b>
4.1.	Сведения о Заказчиках.....	16
4.2.	Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора.....	16
4.3.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	17
<b>5.</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>19</b>
6.1.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	19
6.2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	19
6.3.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	19
6.4.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	20
6.5.	Итоговая стоимость объекта оценки.....	20
<b>7.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>21</b>
7.1.	Перечень документов используемых оценщиком.....	21
7.2.	Идентификация Объекта оценки .....	21
7.3.	Описание местоположения объекта оценки.....	26
<b>8.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>28</b>
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.....	43
8.7.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки .....	50
<b>9.</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....</b>	<b>51</b>
9.1.	Последовательность определения стоимости .....	51
9.2.	Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода .....	52
<b>10.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>63</b>
10.1.	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводов, полученных на основании проведенных расчетов .....	63
10.2.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	63
10.3.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.....	64
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>		<b>67</b>
1.	Правовая информация.....	67
2.	Методическая информация.....	67
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>		<b>68</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....</b>		<b>71</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....</b>		<b>75</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....</b>		<b>81</b>

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

<p><b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b></p>	<p>Имущественные права на 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><b>Существующие имущественные права на объект оценки</b></p>	<p>Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве          Субъект права –          Помещения № 1 – 11: принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры».</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b></p>	<p>Имущественные права в отношении объектов долевого строительства правами третьих лиц не обременены.          В соответствии с ч.1. ст. 4. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве (далее также – договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.</p>
<p><b>Цель оценки (необходимость проведения оценки<sup>1</sup>), которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)</b></p>	<p>Определение стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Квадратные метры», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».          Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
<p><b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b></p>	<p>Сотрудники специализированного депозитария ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры», владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры», Банк России, иные лица, получившие доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России</p>
<p><b>Соблюдение требований законодательства России</b></p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Рыночная (справедливая) стоимость.          Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:          – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая</p>

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

	<p>сторона не обязана принимать исполнение;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>(ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).</p> <p>В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».</p> <p>Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. От 27.06.2016).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов.</p>
<b>Предпосылки стоимости</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом;</li> <li>2) Участники сделки являются неопределенными лицами;</li> <li>3) Дата оценки 30.11.2023 г.</li> <li>4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование</li> <li>5) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol> <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры», в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»).</p>
<b>Дата оценки</b>	30.11.2023
<b>Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки</b>	23.11.2023
<b>Период (срок) проведения работ по оценке</b>	23.11.2023 – 30.11.2023
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)</b>	Договоры долевого участия
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации</b>	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 5 (пяти) рабочих дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	Отсутствуют
<b>Необходимость привлечения внешних</b>	Не привлекаются.

<b>организаций и отраслевых экспертов</b>	
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	Отчет об оценке составляется в совмещенной форме
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	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.
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	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.
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Отсутствуют
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется.
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки и/или иными нормативными правовыми актами, или нормативными актами Банка России для отражения в задании на оценку</b>	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 предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 03/23 от 23.11.2023 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 Квадратные метры»
Место нахождения	125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018
ОГРН	1197746380138
Дата присвоения ОГРН	13.06.2019
Дата регистрации юридического лица	13.06.2019

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

<b>Фамилия Имя Отчество</b>	Делов Андрей Игоревич
<b>Дополнительные сведения</b>	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	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.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	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.
<b>Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности</b>	№ 019434-1 от 20.05.2021 г. по направлению Оценка недвижимости»;
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	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.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности, лет</b>	12
<b>Местонахождение оценщика</b>	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
<b>Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сбор информации об объекте оценки;</li> <li>• анализ рынка объекта оценки;</li> <li>• расчет стоимости объекта оценки;</li> <li>• формирование отчёта об оценке.</li> </ul>
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником



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

#### 4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственности
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
<b>Место нахождения</b>	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
<b>Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в 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.
<b>ОГРН</b>	1107746432903
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	26.05.2010 г.
<b>Дата регистрации юридического лица</b>	26.05.2010 г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Задания на оценку № 03/23 от 23.11.2023 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Квадратные метры», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель»

Порядковый номер отчета № 428/23, дата оставления 30.11.2023 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	827 612 000	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:

**827 612 000 (Восемьсот двадцать семь миллионов шестьсот двенадцать 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	76 652 000
Помещение № 2	V1.115	Апартаменты	135,42	92 472 000
Помещение № 3	V1.124	Апартаменты	111,55	76 652 000
Помещение № 4	V1.125	Апартаменты	135,43	92 479 000
Помещение № 5	V1.134	Апартаменты	111,55	76 652 000
Помещение № 6	V1.135	Апартаменты	135,42	92 472 000
Помещение № 7	V1.144	Апартаменты	111,55	76 652 000
Помещение № 8	V1.145	Апартаменты	135,43	92 479 000
Помещение № 9	V2.143	Апартаменты	49,45	36 746 000
Помещение № 10	V1.154	Апартаменты	111,55	76 652 000
Помещение № 11	A529	Апартаменты	49,67	37 704 000
<b>Итого</b>				<b>827 612 000</b>

Оценщик

 А.И. Делов

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

### 7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком

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

- Разрешение на строительство № 77-123000-016894-2018 от 25.04.2018 г.
- Градостроительный план земельного участка № РФ-77-4-53-3-98-2023-3665 от 02.06.2023
- Проектная декларация № 77-002189 от 03.11.2023 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	Жилое 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 № 2	B1.115	11	Жилое 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	Жилое 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	Жилое 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	Жилое 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	Жилое 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	Жилое 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	Жилое 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	Жилое 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	Жилое 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	Жилое 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:** ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Квадратные метры».

По заданию на оценку, объект оценки представляет собой нежилые помещения. Это связано с тем, что по состоянию на дату оценки собственник не подписал Дополнительные соглашения к Договорам долевого участия о переводе апартаментов в жилые помещения. Информация о переводе апартаментов в жилые помещения указана на официальном сайте застройщика (<https://lunar.moscow/>).

*«Девелоперская компания HUTTON объявила о переводе из апартаментов в квартиры проекта LUNAR на Ленинском проспекте.»*

*Территория, на которой располагается проект LUNAR, согласно правилам землепользования и застройки, изначально имела гостиничную функцию, которая позволяли проектировать на этом месте только нежилую фонд, то есть апартаменты для временного проживания. Для перевода в новый статус специалисты HUTTON проверили проект на соответствие всем нормативам и подготовили необходимую документацию, с которой обратились к городским властям.»*

В связи с этим, данные объекты будут рассматриваться как квартиры.

#### Фотоматериалы



Общий вид



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние

Фотоматериалы были получены из открытых источников и служат для облегчения визуального восприятия объекта.

**Таблица 7.2-2 Характеристика местоположения**

Показатель	Характеристика
Населенный пункт	г. Москва
Административный округ	Юго - Западный административный округ
Район	Гагаринский
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая и административно деловая застройка
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшее метро	Станция метро «Ленинский проспект» 1 120 метров. Автобусная остановка «Улица Академика Зелинского» - 150 м. Информации проверялась по данным сервиса «Яндекс карты» ( <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a> )
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка "Приемлемая" <sup>2</sup>
Престижность района	Престижный
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Общественно деловая
Состояние прилегающей территории	Подъезд к объекту асфальтирован, имеется уличное освещение, шлагбаум

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



## ОПИСАНИЕ ЖИЛИЩНОГО КОМПЛЕКСА



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

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

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

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

### Расположение

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

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

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

### Объекты

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

**Таблица 7.2-3 Общая характеристика ЖК**

Основные характеристики	
Класс недвижимости	Элитный
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/](https://msk.novostroy-gid.ru/novostroyka/MFK_Lunar_Lunar/)

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

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

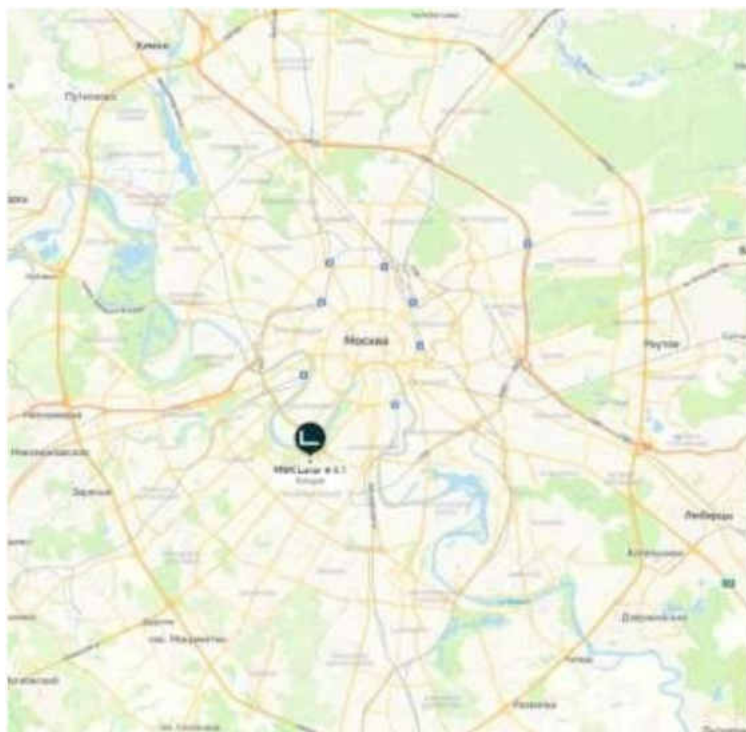
Источник: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/38951>

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

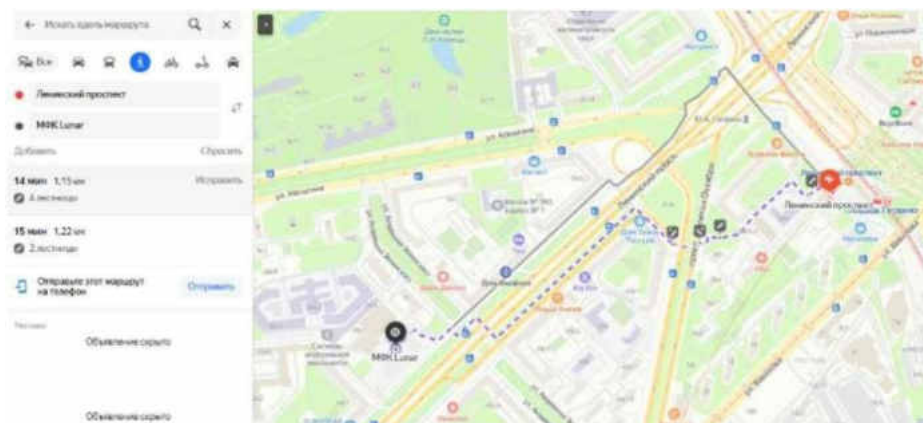
На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на города.

#### 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 район<sup>4</sup> столицы относится к Юго-Западному административному округу и является его единственным районом, граничащим с ЦАО. С запада и востока ограничен почти параллельными друг другу Проспектом Вернадского и улицей Вавилова соответственно. На севере границей района

<sup>4</sup> <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<sup>5</sup>**

По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на 5,2% г/г (+5,1% г/г в июле 2023 г.), а уровень двухлетней давности на 2,4%. В целом за янв.-авг. 2023 г. ВВП вырос на 2,5% г/г (+2,1% г/г за янв.-июл. 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA1 после роста на 0,6% м/м SA в июле 2023 г.

По первой оценке Росстат, индекс физического объема валового внутреннего продукта во 2 кв. 2023 г. относительно соответствующего периода 2022 г. составил 104,9%.

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

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

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	9 мес. 2023
ВВП (индекс физического объема), %	104,0	101,8	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	97,9*	101,6***
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	105,4
Индекс промышленного производства	102,6	100,3	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	105,3	99,4	103,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	94,4	105,1	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,1	110,2	101,3
Индекс инвестиций в основной капитал	106,8	100,8	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	107,6***
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,4	103,3	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0**	104,8*
Оборот розничной торговли	106,3	103,9	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,3	93,3	104,7
Экспорт товаров, млрд долл. США	528	521,6	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,3	591,5	205,6****
Импорт товаров, млрд долл. США	336	344,3	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	296,1	259,1	151,2****

Рост промышленного производства в сентябре 2023 г. продолжил ускоряться: +5,6% г/г после +5,4% г/г в августе 2023 г. С учётом сезонности производство выросло на 0,2% м/м SA. По итогам 9 мес. 2023 г. рост промышленности увеличился до 3,3% г/г после роста на 3,0% г/г за 8 мес. 2023 г.

В секторе обрабатывающих производств в сентябре 2023 г. выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе 2023 г. С устранением сезонного фактора также существенный рост (+0,8% м/м SA). По итогам 9 мес. 2023 г. рост составил 7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 мес. 2023 г.

Основную поддержку обрабатывающей промышленности в мае-сентябрь 2023 г. оказывает машиностроительный комплекс (в сентябре 2023 г.: +5,7 п.п., +0,3 п.п. по сравнению с августом 2023 г.). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают почти 90% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств

Машиностроительный комплекс в сентябре 2023 г. продолжил демонстрировать активный рост: +35,9% г/г после +34,0% г/г в августе 2023 г. (без учёта автопроизводства +31,8% г/г в сентябре 2023 г. после +32,4% г/г в августе 2023 г.). В сентябре 2023 г. рост по-прежнему фиксируется во всех подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+33,5% г/г), электрооборудования (+16,0% г/г), автопроизводство (+56,3% г/г) и прочих транспортных средств (+45,8% г/г). В том числе было преодолено локальное замедление роста производства машин и оборудования, не включённых в другие группировки в августе 2023 г. (+11,8% г/г в сентябре 2023 г. после +4,2% г/г в августе 2023 г.).

Показатели металлургического комплекса по итогам сентября 2023 г. демонстрировали положительные темпы в годовом выражении: +11,6% г/г после +12,3% г/г в августе 2023 г. (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.).

В добывающем секторе по итогам сентября 2023 г. темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе 2023 г., в т.ч. на фоне роста добычи угля (+2,1% г/г в сентябре 2023 г. после +1,4% г/г в августе 2023 г.). Рост продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,7% г/г в сентябре 2023 г. после +4,4% г/г в августе 2023 г.). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре 2023 г. – околонулевая динамика. По итогам 9 мес. 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г.

По предварительной оценке Центрального Банка России, профицит внешней торговли России за январь-сентябрь 2023 г. снизился более чем в 2,8 раза по сравнению с показателем за аналогичный период 2022 г. и составил 87,8 млрд долл. США.

### **Индекс потребительских цен**

В сентябре 2023 г. потребительские цены выросли на 0,87% (в августе – на 0,28%). С поправкой на сезонность (SA) месячный прирост цен ускорился до 1,14% (в августе – 0,75%). В среднем за июль-сентябрь 2023 г. потребительские цены росли темпом 0,96% (SA), что в годовом выражении соответствует 12,1%. Это выше темпа роста цен, наблюдавшегося в конце 2021– начале 2022 гг.

В среднем за 3 кв. 2023 г. потребительская корзина дорожала максимальным (0,96% SA) с 2015 г. темпом (за исключением 1 кв. 2022 г.). Рост базового индекса потребительских цен (0,77% SA) был сопоставим со значениями в конце 2021–начале 2022 гг.

В течение всего 3 кв. 2023 г. текущий темп роста цен большинства товаров и услуг был высоким (SA). Замедление роста ИПЦ в августе 2023 г. с последующим ускорением в сентябре было связано с изменениями роста цен в секторе услуг, в частности, транспорта и туризма, образования, связи. Темп роста цен на товары без плодоовощей и нефтепродуктов в сентябре был весьма близок к значениям августа.

Годовая инфляция продолжила расти и составила 6,00%. Годовой прирост цен на товары продолжил увеличиваться, превысив 4% впервые с февраля 2023 г. Прирост стоимости услуг остается повышенным.

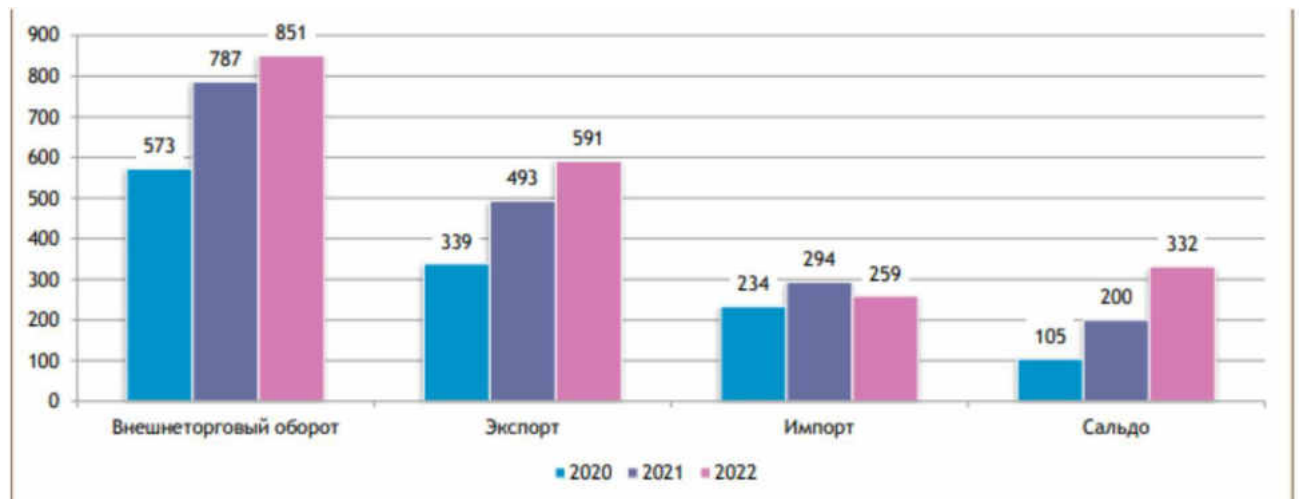
**Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2019 г.-сентябрь 2023 г.**



### Внешняя торговля

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

### Внешняя торговля Российской Федерации за 2020-2022 гг., млрд долл. США



Экспорт товаров из России в 1 пол. 2023 г. (205,6 млрд долл. США) соответствует объему экспорта в 1 пол. 2021 г. (208,2 млрд долл. США). Сравнение итогов 1 пол. 2023 г. с 1 пол. 2022 г. (306,4 млрд долл. США) некорректно из-за аномальных темпов роста цен на сырье после начала специальной военной операции в Украине, с 1 пол. 2020 г. (160,0 млрд долл. США) - из-за пандемии COVID-19.

За 1 пол. 2023 г. импорт товаров в Россию составил 151,2 млрд долл. США (+19,4% г/г), в сравнении с 1 пол. 2021 г. (140,6 млрд долл. США) - рост на 8%. При этом импорт из Европы и Японии сократился более, чем вдвое, а импорт из США и Великобритании практически полностью остановлен.

В апреле 2023 г. Минэкономразвития внесло в Правительство РФ согласованные с Министерством финансов РФ основные параметры сценарных условий на 2023-2026 гг.:

- в 2023 г. экспорт из России прогнозируется на уровне 465,9 млрд долл. США, в 2024 г. - 484 млрд долл. США, в 2025 г. - 496,2 млрд долл. США, в 2026 г. - 505,1 млрд долл. США;
- импорт в Россию по итогам 2023 г. прогнозируется на уровне 313,8 млрд долл. США, в 2024 г. - 332,8 млрд долл. США, в 2025 г. - 347,4 млрд долл. США, в 2026 г. - 362,7 млрд долл. США.

### Валютный рынок

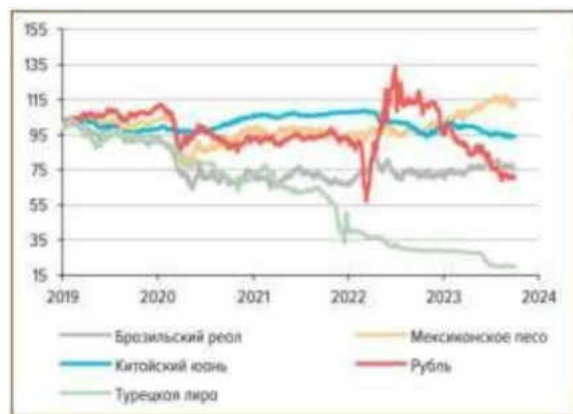
На российском валютном рынке большую часть сентября 2023 г. не наблюдалось значимой волатильности. Основное ослабление валютного курса пришлось на последние несколько дней месяца (с 27.09.2023 г. по 29.09.2023 г. рубль ослаб на 1,6% относительно доллара США) на фоне роста спроса на валютную ликвидность со стороны отдельных участников. В целом за сентябрь 2023 г. рубль ослаб относительно доллара США на 2,0%.

Основным фактором снижения волатильности валютного курса выступило решение Банка России увеличить ежедневный объем продаж юаней на валютном рынке в период с 14.09.2023 г. по 22.09.2023 г. с 2,3 млрд руб. до 21,4 млрд руб. в рублевом эквиваленте (совокупно за сентябрь 2023 г. продажи составили 174 млрд руб.). Оставшийся объем валюты будет равномерно продан с 25.09.2023 г. по 31.01.2024 г. Решение Банка России было принято для удовлетворения дополнительного спроса на иностранную валюту на фоне погашения валютного выпуска еврооблигаций 16 сентября 2023 г. и ожидаемых покупок валюты со стороны ряда владельцев ценных бумаг для соблюдения открытой валютной позиции (ОВП). Общий объем погашения выпуска еврооблигаций составил 3 млрд долл. США (290 млрд в рублевом эквиваленте), из которых 2,5 млрд долл. США пришлось на российских резидентов. Остальные средства переведены Минфином России на счета типа "И", что позволило исполнить обязательства перед держателями ценных бумаг, права на которые учитываются в иностранных депозитариях.

Объем чистых продаж иностранной валюты крупнейшими экспортерами увеличился на 27% относительно августа 2023 г. – с 7,2 млрд долл. США до 9,2 млрд долл. США. Наиболее активный рост традиционно пришелся на вторую половину сентября 2023 г., когда в основном происходят налоговые выплаты.

Структура биржевого валютного рынка не претерпела значимых изменений. Доля юаня на биржевом валютном рынке немного снизилась – с 44,7% в августе 2023 г. до 43,3% в сентябре 2023 г. Доля "токсичных" 9 валют на биржевом валютном рынке в сентябре 2023 г. возросла до 55,1% (в августе 2023 г. – 53,9%). Доля юаня во внебиржевом сегменте выросла до 25,9% в сентябре 2023 г. (в августе 2023 г. – 24,8%). 1

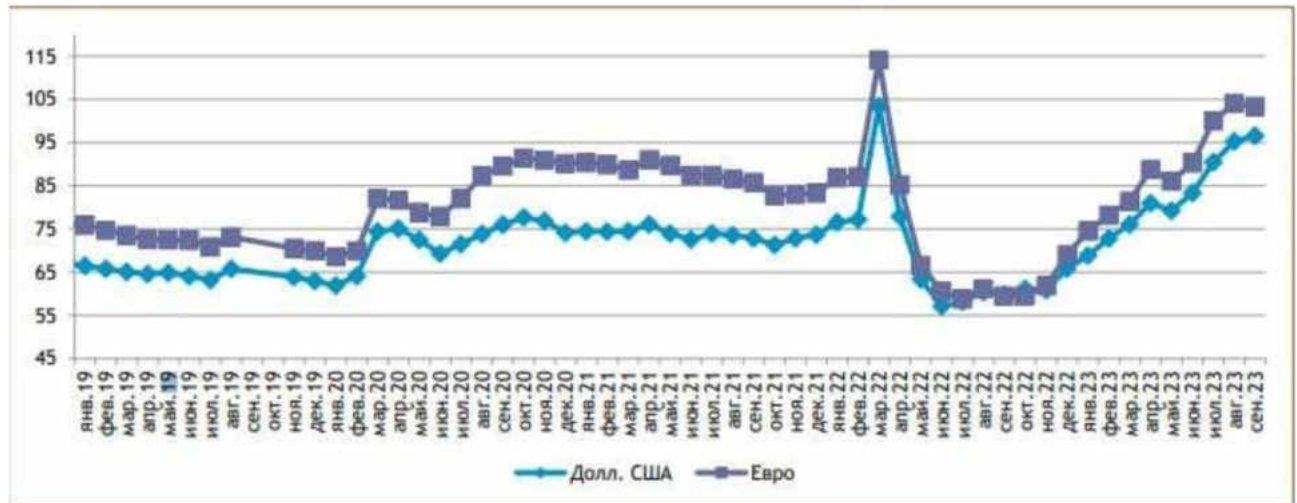
### Динамика валют стран с формирующимися рынками за 2019-сентябрь 2023 гг. (02.01.2019 г. = 100%)



Средний курс доллара за 9 мес. 2023 г. составил 83,38 руб./долл. США, по итогам 9 мес. 2022 г. - 70,37 руб./долл. США (рост на 18,5% в янв.-сен. 2023 г. по сравнению с янв.-сен. 2022 г.).

Средний курс евро за 9 мес. 2023 г. составил 90,47 руб./евро, по итогам 9 мес. 2022 г. - 75,07 руб./евро (рост на 20,5% в янв.-сен. 2023 г. по сравнению с янв.-сен. 2022 г.).

## Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2019-сентябрь 2023 гг.

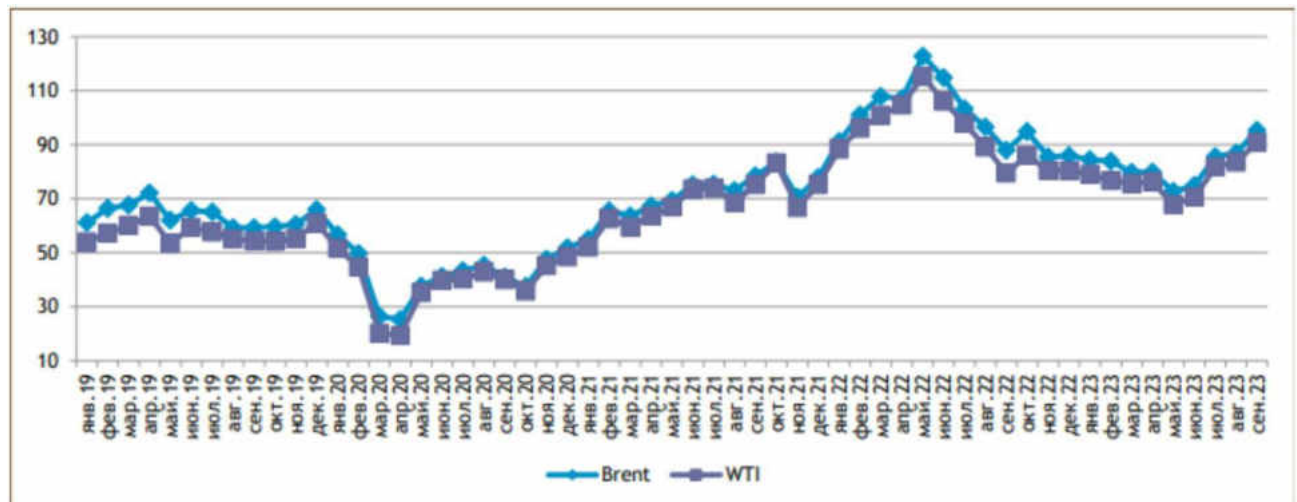


По данным Московской биржи, объем торгов на валютном рынке в сентябре 2023 г. увеличился на 65,1% и составил 32,2 трлн руб. (19,5 трлн руб. в сентябре 2022 г.). Объем торгов инструментами спот в сентябре 2023 г. вырос на 27,9% и достиг 10,2 трлн руб., объем сделок своп<sup>12</sup> и форвардов<sup>13</sup> составил 22,0 трлн руб. Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи составил 1 535,5 млрд руб. в сентябре 2023 г. по сравнению с 888,0 млрд руб. в сентябре 2022 г.

### Мировые цены на нефть и нефтепродукты

Цена марки Brent сократилась за 9 мес. 2023 г. на 20% (по сравнению с 9 мес. 2022 г.), составив 82,6 долл. США/баррель, цена техасской WTI - на 20%, составив 78,0 долл. США/баррель.

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



В 1 кв. 2023 г. на мировом рынке нефти сформировался профицит за счет наращивания предложения нефти странами, не входящими в альянс ОПЕК+, что выразилось в увеличении коммерческих запасов нефти.

На фоне сохраняющейся макроэкономической напряженности и ужесточения ДКП ведущими центральными банками аналитики ожидают роста мирового спроса на нефть. Возрастающий спрос в сочетании с действиями ОПЕК+ по сохранению политики сокращения квот на добычу могут усугубить нестабильность на мировом рынке нефти. Ожидается, что волатильность на рынке сохранится, но баланс может измениться уже в 2023 г.

Мировой спрос на нефть во 2 кв. 2023 г. поддержали США, страны ЕС, Китай и Индия.

Основными драйверами роста спроса на нефть в США и странах ЕС послужили сезонный спрос на автомобильное топливо, а также устойчивая активность авиаперевозок. Сезонный рост спроса со стороны стран ЕС во 2 кв. 2023 г. оказался выше ожидаемого, в то время как в США, наоборот, ниже прогнозируемого.



Спрос на нефть со стороны Китая сохраняет тенденцию роста во 2 кв. 2023 г., существенную роль в поддержании спроса во 2 кв. 2023 г. сыграл нефтехимический сектор.

Согласно оценкам МЭА, мировой спрос находится под давлением сложной экономической конъюнктуры. Несмотря на то, что аналитики постепенно понижают прогнозы, по-прежнему ожидается, что мировой спрос на нефть по итогам 2023 г. увеличится, а подавляющая часть прироста придется на страны, не входящие в ОЭСР. По итогам 2 кв. 2023 г. мировое предложение нефти увеличилось, несмотря на снижение добычи нефти ОПЕК+.

Однако ситуация может измениться на фоне добровольного сокращения добычи нефти Саудовской Аравией, начиная с июля 2023 г., и продления добровольного сокращения добычи РФ, а также в результате ограничения экспорта Россией с августа 2023 г. Среди стран, которые смогут поддержать предложение на рынке нефти в 2023 г., аналитики по-прежнему выделяют США, Норвегию, Канаду, Бразилию и Гайану, но их возможности по дальнейшему наращиванию предложения остаются ограниченными.

В течение 2 кв. 2023 г. сохранялся тренд на постепенное снижение цен на нефть марки Brent, а сама цена находилась в диапазоне 72 долл. США/ барр. – 88 долл. США/ барр. На фоне максимумов, отмечавшихся в 2022 г., прослеживается тренд на снижение цены к диапазону "комфортного" долгосрочного уровня.

Аналитики ОПЕК отмечают, что в июне 2023 г. на рынке по-прежнему доминировали повышенные опасения по поводу ситуации в мировой экономике, перспектив динамики мирового спроса и ужесточения ДКП. Объявленное 04.09.2023 г. продление соглашения ОПЕК+ о сокращении добычи нефти до конца 2024 г. не смогло переломить или существенно изменить динамику цены.

В краткосрочной перспективе основными факторами, влияющими на цены, будут глобальная политическая и макроэкономическая конъюнктура, а также возможность достижения баланса между потенциально возрастающим спросом и постепенно сужающимся предложением. Текущий долгосрочный (после 2027 г.) консенсус-прогноз цены на нефть Brent – около 72 долл. США/барр., в реальном выражении, в ценах 2023 г.

По данным Министерства финансов России, нефтегазовые доходы за январь-сентябрь 2023 г. сократились на 34,5%, что связано с высокой базой сравнения прошлого года, снижением котировок цен на нефть марки Юралс в начале 2023 г., снижением цен и сокращением объемов экспорта природного газа. Месячная динамика нефтегазовых доходов остается на уровне, значимо превышающем их базовый размер (8 трлн руб. в год).

#### **Рынок ценных бумаг**

Объем торгов на фондовом рынке в сентябре 2023 г. увеличился на 58,7% и составил 3 978,5 млрд руб. (2 506,4 млрд руб. в сентябре 2022 г.). Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями в сентябре 2023 г. вырос на 85,0% и составил 2 713,5 млрд руб. (1 466,6 млрд руб. в сентябре 2022 г.). Среднедневной объем торгов – 129,2 млрд руб. (66,7 млрд руб. в сентябре 2022 г.).

Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями вырос на 21,7% и составил 1 265,0 млрд руб. (1 039,8 млрд руб. в сентябре 2022 г.). Среднедневной объем торгов – 60,2 млрд руб. (47,3 млрд руб. в сентябре 2022 г.). В сентябре на фондовом рынке Московской биржи размещено 77 облигационных займов на общую сумму 2 866,0 млрд руб., включая объем размещения однодневных облигаций на 2 451,3 млрд руб.

#### **Рынок государственных ценных бумаг**

На фоне сигналов со стороны Банка России о возможном ужесточении денежно-кредитной политики, в первой половине сентября 2023 г. наблюдался значимый рост доходностей ОФЗ. После решения Банка России повысить ключевую ставку на 100 б.п., до 13% годовых, на плановом заседании 15.09.2023 г. рост доходностей продолжился.

За сентябрь 2023 г. в среднем по кривой доходности ОФЗ выросли на 120 б.п. Наиболее значительный рост наблюдался на участке до 3 лет до погашения включительно (на 191 б.п.). Рост доходностей свыше 100 б.п. стал следствием того, что рынок пересмотрел ожидания относительно сроков сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики.

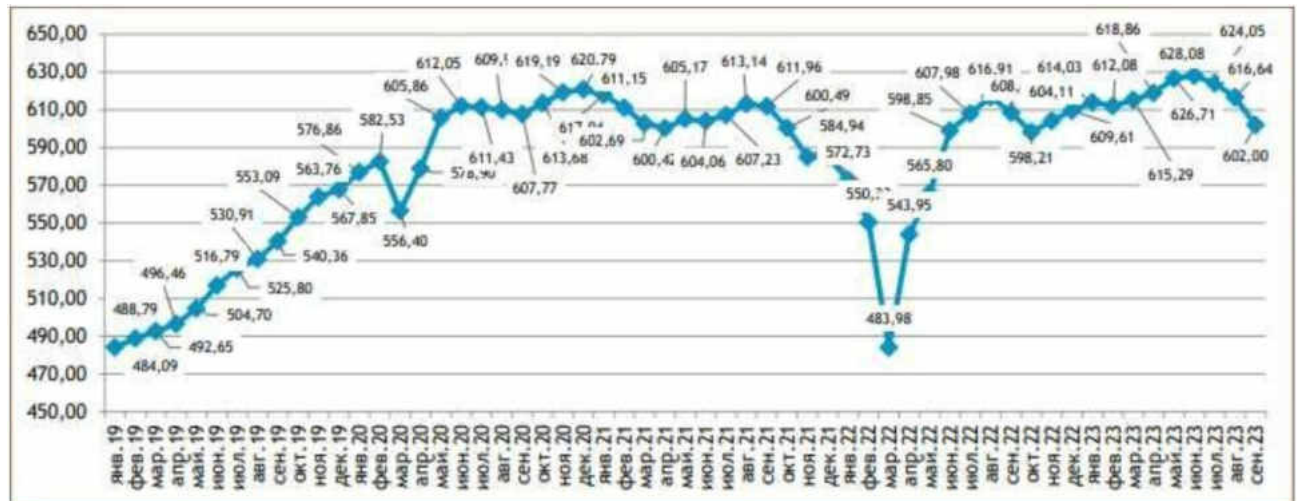
Среднедневной объем торгов ОФЗ на вторичном рынке в сентябре 2023 г. вырос и составил 25,0 млрд руб. (в августе 2023 г. – 21,5 млрд руб.). Крупнейшими продавцами ОФЗ в сентябре 2023 г. стали кредитные организации (совокупно они продали облигаций на 62 млрд руб.): СЗКО снизили объемы

продаж ОФЗ по сравнению с августом 2023 г. с 48,0 млрд руб. до 36,8 млрд руб., а прочие банки – с 40,8 млрд руб. до 16,8 млрд руб. Также продажи осуществляли дочерние иностранные организации – на 8,4 млрд руб.

Остальные участники вторичного рынка осуществляли нетто-покупки ОФЗ. Основными покупателями выступили физические лица и НФО в рамках доверительного управления, купившие ценных бумаг на сумму 28,1 млрд руб. и 25,8 млрд руб. соответственно. Наибольший объем ОФЗ на аукционах выкупили СЗКО, на их долю пришлось 69,7% всех размещений (почти весь объем пришелся на ОФЗ-ПК). Остальной объем размещений выкупили прочие банки (13,5%) и НФО за счет собственных средств (13,1%).

В целом на рынке ОФЗ спрос на ценные бумаги с фиксированным купоном остается низким, тогда как на ОФЗ-ПК основной спрос предъявляет банковский сектор, преимущественно СЗКО.

#### Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2019-сентябрь 2023 гг., п. п.



#### Кредитный рейтинг России

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

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

Международная шкала рейтингов как раз предназначена для точных сравнений эмитентов из разных стран, учитывает влияние прямых и косвенных страновых рисков и позволяет сравнивать любые компании между собой. В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

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

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

31.03.2022 г.: Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги России. (06.03.2022 г. - долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – "Ca"21, долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – "Ca", краткосрочный рейтинг – "Not Prime" (низший рейтинг)

### Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 30.09.2023 г.

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

Ключевая ставка Банка России — основной инструмент денежно-кредитной политики Банка России, была введена в 2013 г.

Влияние ключевой ставки на процентные ставки банковского сектора описывается через "процентный коридор" денежнокредитной политики. Решения по ключевой ставке влияют на все банковские продукты. Операционной целью Банка России является поддержание ставки денежного рынка вблизи ключевой ставки.

Ключевая (базовая) процентная ставка — это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

Изменения ключевой ставки Банка России в 2022-9 мес. 2023 г.:

С 14.02.2022 г. Центральный банк России повысил ключевую ставку с 8,5% до 9,5%.

С 28.02.2022 г. в связи с ужесточением санкционной политики со стороны недружественных государств Центральный банк России повысил ключевую ставку с 9,5% до 20,0%.

В период с 11.04.2022 г. по 19.09.2022 г. Центральный Банк России постепенно снижал ключевую ставку с 20,0% до 7,5%

С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 8,50%

С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до 12,00%

С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 13,00%

Совет директоров Банка России 27 октября 2023 года принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п., до 15,00% годовых. Текущее инфляционное давление значительно усилилось и складывается выше ожиданий Банка России.

#### Социально-экономическая обстановка в г. Москве<sup>6</sup>

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

<sup>6</sup> <https://mtuf.ru/upload/iblock/b96/b9617ae1f69860598df204f05df7e949.pdf>

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%.

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.<sup>7</sup>

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- 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

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

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

#### Тенденции рынка жилой недвижимости

По итогам квартала количество квартир и апартаментов в продаже снизилось на 10,6% и составило 5,2 тыс. лотов.

Средневзвешенная цена кв. метра на конец сентября 2023 года составила 633 160 руб. (+5,4% за квартал, +13,5% за 12 месяцев).

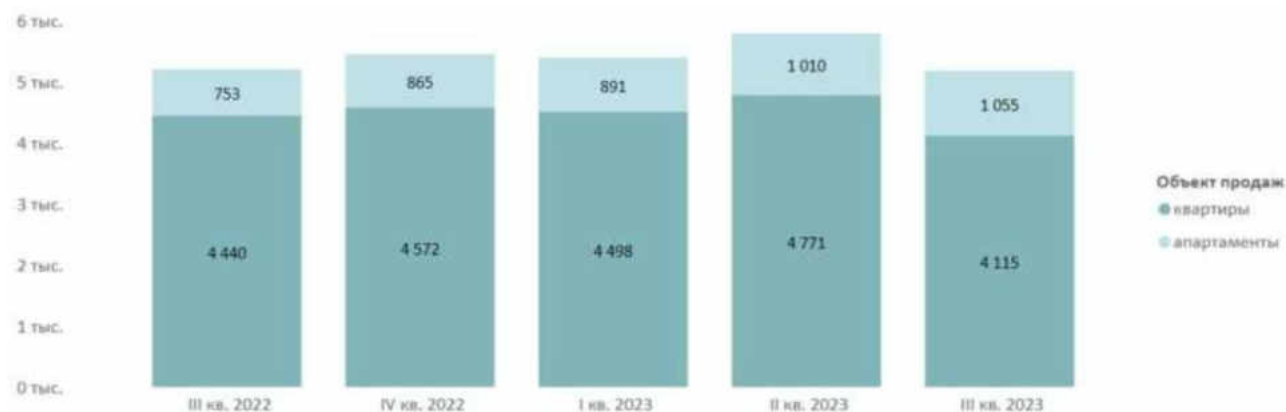
Количество зарегистрированных сделок на рынке новостроек премиум-класса в III квартале 2023 года составило 1,7 тыс. штук. По сравнению со III кварталом 2022 года, активность покупателей выросла на 86%, прирост за квартал составил 55,1%.

#### Предложение

По итогам III квартала 2023 года на московском рынке первичной недвижимости премиум-класса находилось 57 проекта. Суммарный объем предложения на конец периода составил 5,2 тыс. лотов, из них 4,1 тыс. – квартиры и 1,1 тыс. – апартаменты. За квартал года число предложений снизилось на 10,6%, а за 12 месяцев – на 0,4%.

В III квартале 2023 года рынок новостроек премиум-класса пополнился двумя новыми проектами с квартирами.

#### Динамика предложения на первичном рынке недвижимости премиум-класса, количество лотов



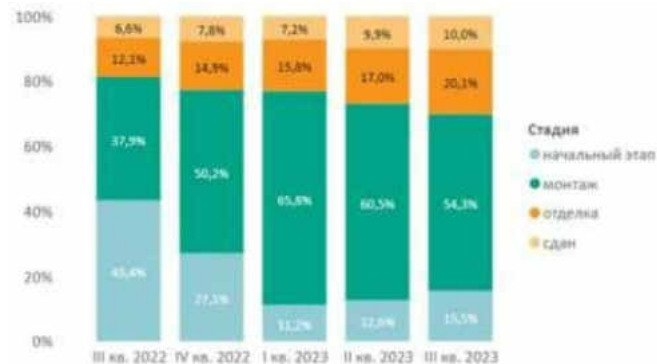
#### Новые проекты на первичном рынке недвижимости премиум-класса в III квартале 2023 г.

№	НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ОБЪЕКТ ПРОДАЖ
1	Дом 56	Галс-Девелопмент	премиум
2	Дом Франка	Доходный Дом	премиум

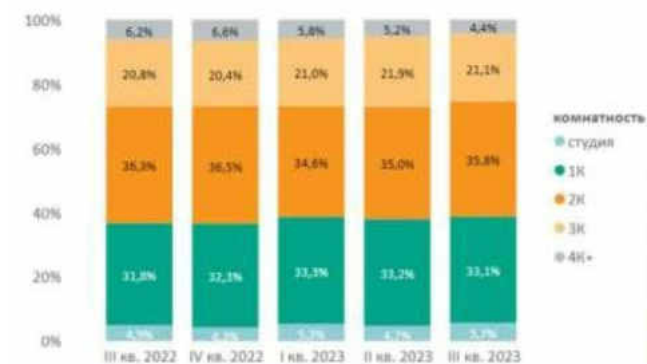
<sup>8</sup> <https://www.metrium.ru/upload/iblock/b7c/ojnyucknuexv2gI93q4gawI082rrlksi.pdf>

К концу III квартала ряд корпусов вышли на заключительные этапы строительства, что повлияло на увеличение доли предложения на этапе отделочных работ (20,1%, + 3,1 п.п. за квартал). Количество вариантов на котловане за квартал выросло на 2,9 п.п. и составило 15,5%. За счет перехода корпусов на новый этап строительства снизилась доля квартир и апартаментов в корпусах на этапе монтажа этажей 54,3%, -6,2 п.п. за квартал).

### Структура предложения по стадии строительной готовности (количество лотов)



### Структура предложения по типу комнатности



Среди предложений премиум-класса в разрезе комнатности наибольшую долю занимают одно- и двухкомнатные варианты (33,1% и 35,8% соответственно). Уменьшается количество многокомнатных лотов: на конец сентября 2023 года их доля составила 4,4% (-0,8 п.п. за квартал).

### Структура предложения по типу отделки



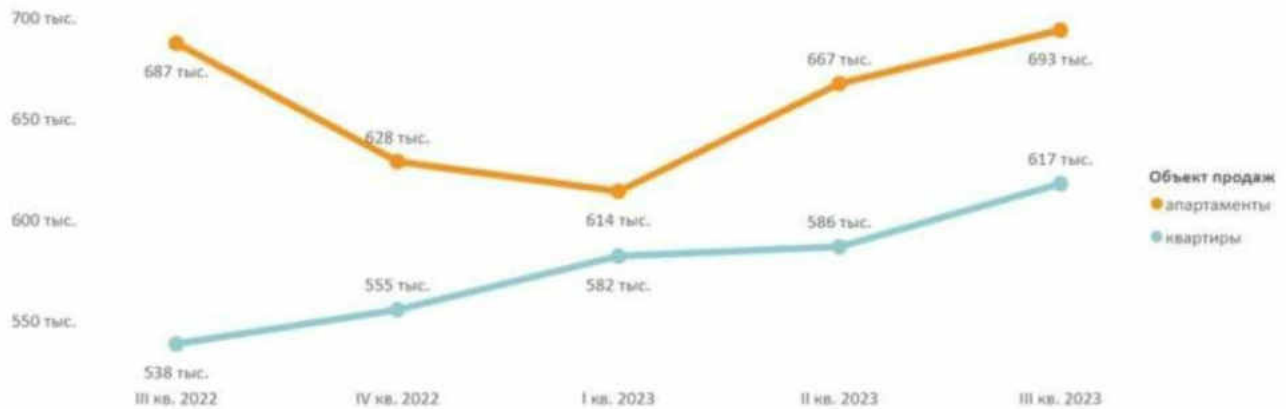
В премиальных квартирах и апартаментах чаще всего отделка не предусмотрена (53,3% вариантов, - 2,3 п.п. за квартал). Доля предложений с отделкой white box выросла (29%, +0,8 п.п.), как и с чистовой отделкой (17,7%, +1,5 п.п.).

Премиальная недвижимость в большей мере сосредоточена в центральном округе (22,8% рынка), а также в северо-западной части Москвы (на долю САО, СЗАО и ЗАО приходится 47,3% объема предложения). Наиболее дорогая недвижимость реализуется в ЦАО и ЗАО.

## Структура предложения первичной недвижимости премиум-класса по округам



## Средневзвешенная цена предложения первичной недвижимости премиум-класса, руб. за кв. м



За квартал премиальные квартиры и апартаменты в среднем стали на 2,2 кв. м компактнее (75,9 кв. м). Средний бюджет предложения недвижимости премиум-класса увеличился на 2,2% и составил 47,9 млн рублей.

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



Рейтинг самых доступных предложений квартир премиум-класса в сентябре 2023 года:

-Symphony34: квартира площадью 26,2 кв. м за 13,1 млн руб.

-«Союз»: квартира площадью 28 кв. м за 15 млн. руб.

-PRIDE: квартира площадью 32,2 кв. м за 15,5 млн. руб.

Рейтинг самых доступных предложений апартаментов премиум-класса в сентябре 2023 года:

-Mod: апартамент площадью 29,3 кв. м за 11,9 млн руб.

-«Резиденция Тверская»: апартамент площадью 29,1 кв. м за 14,2 млн руб.



-«Поклонная 7»: апартамент площадью 25,3 кв. м за 14,5 млн руб.

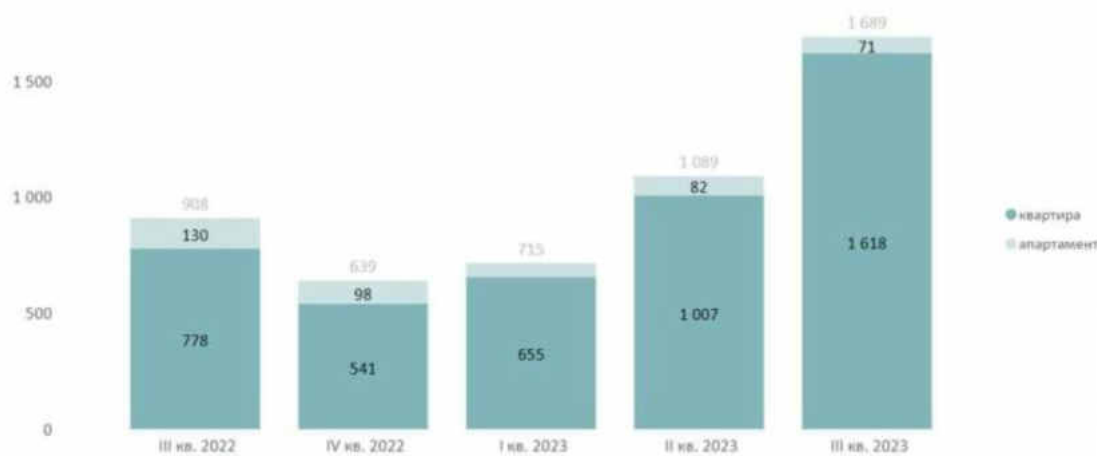
### Соотношение предложений на первичном рынке недвижимости премиум-класса в зависимости от стоимости и площади

Площадь, кв. м	Бюджет, руб.					
	до 20 млн	20–30 млн	30–40 млн	40–50 млн	50–60 млн	60+ млн
до 40	6%	3%				
40-60	5%	13%	5%	1%	1%	
60-80		8%	10%	5%	1%	1%
80-100			5%	6%	3%	2%
100+				2%	4%	17%

### Спрос

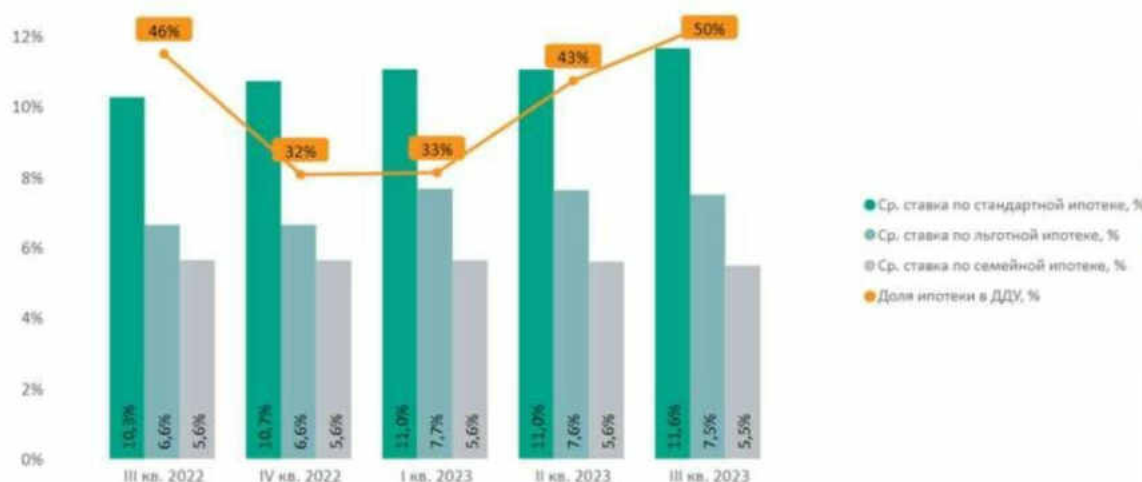
Количество зарегистрированных сделок на рынке новостроек премиум-класса в III квартале 2023 года составило 1,7 тыс. штук. За квартал активность покупателей выросла на 55,1%, а в годовом выражении – на 86%. Больше всего сделок было заключено в сентябре, меньше всего – в июле.

Количество сделок по ДДУ на первичном рынке недвижимости премиум-класса по кварталам, шт.



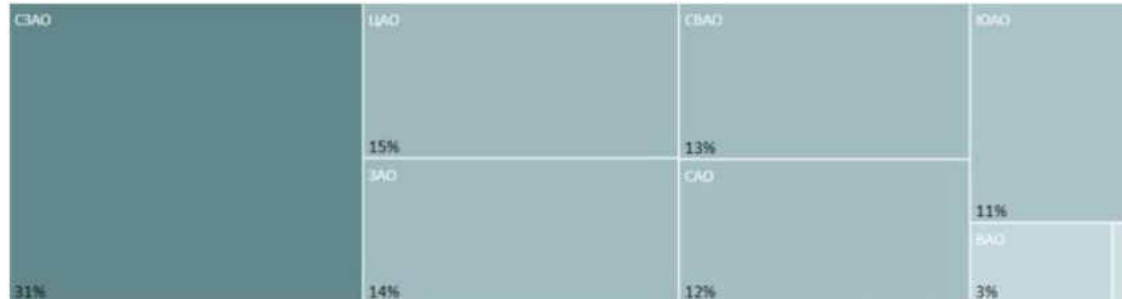
Среди покупателей премиум-сегмента вырос интерес к ипотечным программам. В сентябре 52% сделок было заключено с использованием ипотечного кредитования, в среднем за последний квартал – 50%.

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



Больше всего сделок было совершено в проектах, расположенных в СЗАО. Рынок премиального сегмента чувствует себя достаточно уверенно, что отражается в увеличении спроса, как в квартальной, так и в годовой динамике. Умеренное удорожание квартир и апартаментов связано в первую очередь с повышением стадии строительной готовности корпусов во многих проектах. Рост доли ипотечных сделок, уменьшение средней площади лотов в структуре предложения, вывод новых проектов – все говорит о том, что рынок адаптировался к текущим условиям и демонстрирует устойчивый вектор развития.

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



#### 8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Вывод

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

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

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

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

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже сопоставимых объектов

№ п/п	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление	Телефоны
1	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	48,30	32 602 500	675 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016810/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016810/</a>	(499) 956-69-08
2	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	51,00	35 598 000	698 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016858/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016858/</a>	(499) 956-69-08
3	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	48,30	34 389 600	712 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016857/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016857/</a>	(499) 956-69-08
4	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	49,50	35 937 000	726 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016859/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016859/</a>	(499) 956-69-08
5	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	49,50	36 184 500	731 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016842/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016842/</a>	(499) 956-69-08
6	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	50,50	36 966 000	732 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295288303/">https://www.cian.ru/sale/flat/295288303/</a>	(499) 956-69-08
7	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	50,80	37 795 200	744 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016876/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016876/</a>	(499) 956-69-08
8	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	49,90	37 674 500	755 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016926/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016926/</a>	(499) 956-69-08
9	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	49,90	38 423 000	770 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016942/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016942/</a>	(499) 956-69-08
10	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	50,50	39 137 500	775 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016939/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016939/</a>	(499) 956-69-08
11	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	48,30	39 026 400	808 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295288316/">https://www.cian.ru/sale/flat/295288316/</a>	(499) 956-69-08
12	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	50,50	39 844 500	789 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295288314/">https://www.cian.ru/sale/flat/295288314/</a>	(499) 956-69-08
13	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	113,00	64 410 000	570 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016887/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016887/</a>	(499) 956-69-08
14	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	110,40	64 032 000	580 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016890/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016890/</a>	(499) 956-69-08
15	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	112,50	65 700 000	584 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016893/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016893/</a>	(499) 956-69-08
16	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	110,70	65 202 300	589 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016896/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016896/</a>	(499) 956-69-08

№ п/п	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление	Телефоны
17	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	110,50	67 184 000	608 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016912/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016912/</a>	(499) 956-69-08
18	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	110,30	68 165 400	618 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016917/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016917/</a>	(499) 956-69-08
19	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	110,30	72 356 800	656 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016933/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016933/</a>	(499) 956-69-08
20	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	110,50	73 482 500	665 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016943/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016943/</a>	(499) 956-69-08
21	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	106,60	74 939 800	703 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295288300/">https://www.cian.ru/sale/flat/295288300/</a>	(499) 956-69-08
22	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	106,20	76 145 400	717 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016922/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016922/</a>	(499) 956-69-08
23	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	106,60	81 016 000	760 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295288310/">https://www.cian.ru/sale/flat/295288310/</a>	(499) 956-69-08
24	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	106,20	79 225 200	746 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016935/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016935/</a>	(499) 956-69-08
25	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,40	85 297 600	599 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016911/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016911/</a>	(499) 956-69-08
26	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,00	87 046 000	613 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016916/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016916/</a>	(499) 956-69-08
27	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,00	95 140 000	670 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016931/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016931/</a>	(499) 956-69-08
28	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,40	97 401 600	684 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016941/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016941/</a>	(499) 956-69-08
29	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,00	99 116 000	698 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295288319/">https://www.cian.ru/sale/flat/295288319/</a>	(499) 956-69-08
30	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	141,80	103 797 600	732 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016914/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016914/</a>	(499) 956-69-08
31	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	135,90	103 284 000	760 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295288295/">https://www.cian.ru/sale/flat/295288295/</a>	(499) 956-69-08
32	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	141,80	114 574 400	808 000	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016930/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016930/</a>	(499) 956-69-08

№ п/п	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление	Телефоны
33	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	141,80	120 000 000	846 262	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016944/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016944/</a>	(499) 956-69-08
34	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	141,51	117 000 000	826 797	На стадии строительства	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016940/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016940/</a>	(499) 956-69-08

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	570 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	846 262
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	704 355

Источник: расчет Оценщика

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

Основные ценообразующие факторы для жилой недвижимости повышенной комфортности», 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 по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 4. Жилье повышенной комфортности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,4%	2,7%	8,0%

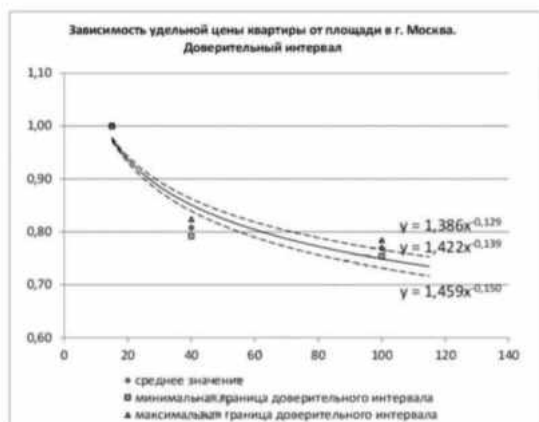
### Площадь объекта

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.

## Зависимость цены от площади

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



### Отделка квартиры

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

Варианты отделки:

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

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

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

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

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



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

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

Корректировка на ремонт имеет следующие значения

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

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

### Стадия строительства (передаваемые права)

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

**Таблица 8.6-2 Корректировка на стадию**

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

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

## 8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки

По итогам квартала количество квартир и апартаментов в продаже снизилось на 10,6% и составило 5,2 тыс. лотов.

Средневзвешенная цена кв. метра на конец сентября 2023 года составила 633 160 руб. (+5,4% за квартал, +13,5% за 12 месяцев).

Количество зарегистрированных сделок на рынке новостроек премиум-класса в III квартале 2023 года составило 1,7 тыс. штук. По сравнению со III кварталом 2022 года, активность покупателей выросла на 86%, прирост за квартал составил 55,1%.

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к рынку жилой недвижимости.

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

**Таблица 8.7-1 Диапазон цен предложений за 1 кв.м. недвижимости**

Минимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	570 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	846 262
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	704 355

**Источник: расчет Оценщика**

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

### Выводы:

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Условия сделки;
- Стадия готовности;
- Состояние объекта;
- Площадь объекта
- Индивидуальные характеристики.

## 9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

### 9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки были соблюдены требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Согласно ФСО V, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

#### Сравнительный подход

В соответствии с разделом II ФСО V, сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

*Согласно проведенному анализу было выявлено, что рынок сопоставимых объектов достаточно развит. На рынке имеются предложения по продаже сопоставимых объектов. В связи с этим для расчета справедливой стоимости возможно применить сравнительный подход.*

#### **Доходный подход**

В соответствии с разделом III ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

*Оцениваемые объекты не введены в эксплуатацию, в соответствии с этим не генерируют денежный поток. В связи с этим доходный подход не представляется возможным применить.*

#### **Затратный подход**

В соответствии с разделом IV ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан).

*Оцениваемый объект представляет собой встроенные помещения. Как правило, для подобных объектов затратный подход не применяется. Так же затратный подход применим для объектов в частности мало представленных на открытом рынке. В связи с этим затратный подход не представляется возможным применить для определения стоимости оцениваемого объекта.*

***Вывод: Учитывая достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов наиболее целесообразным будет применение только сравнительного подхода.***

## **9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки

- их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым помещениям, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтоб сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

### Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 кв. м., это обусловлено тем, что площадь объектом оценки являются апартаменты. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке жилой недвижимости.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников, специализированные интернет ресурсы по продаже жилой недвижимости.

### Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: Москва, ЮЗАО;
- Назначение: квартиры;
- Площадь: сопоставима с оцениваемым объектом.

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>11</sup> по продаже сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: условия сделки, местоположение объекта, удаленность от метро, дата предложения, площадь, этаж расположения, индивидуальные характеристики.

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

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

**Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, использованных для расчета объекта площадью 49,45 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 учтываются	Не учтываются	Не учтываются	Не учтываются	Не учтываются
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

<sup>11</sup> см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	4 кв. 2023	4 кв. 2023	4 кв. 2023	4 кв. 2023	4 кв. 2023
Этаж расположения	14	13	13	14	14
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	49,45 49,67	49,90	50,50	48,30	50,50
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		38 423 000	39 137 500	39 026 400	39 844 500
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016942/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016942/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016939/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016939/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295288316/">https://www.cian.ru/sale/flat/295288316/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295288314/">https://www.cian.ru/sale/flat/295288314/</a>
Контактная информация		(499) 956-69-08	(499) 956-69-08	(499) 956-69-08	(499) 956-69-08
Стоимость за 1 кв.м., руб.		770 000	775 000	808 000	789 000

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
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	4 кв. 2023	4 кв. 2023	4 кв. 2023	4 кв. 2023	4 кв. 2023
Этаж расположения	14	10	11	14	13
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	111,55	106,60	106,20	106,60	106,20
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		74 939 800	76 145 400	81 016 000	79 225 200
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295288300/">https://www.cian.ru/sale/flat/295288300/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016922/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016922/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295288310/">https://www.cian.ru/sale/flat/295288310/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016935/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016935/</a>
Контактная информация		(499) 956-69-08	(499) 956-69-08	(499) 956-69-08	(499) 956-69-08
Стоимость за 1 кв.м., руб.		703 000	717 000	760 000	746 000

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
Количество комнат	3	3	3	3	3

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	4 кв. 2023	4 кв. 2023	4 кв. 2023	4 кв. 2023	4 кв. 2023
Этаж расположения	14	12	13	8	13
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	135,43 135,42	142,00	142,40	141,80	135,90
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		95 140 000	97 401 600	103 797 600	103 284 000
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016931/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016931/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016941/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016941/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295016914/">https://www.cian.ru/sale/flat/295016914/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295288295/">https://www.cian.ru/sale/flat/295288295/</a>
Контактная информация		(499) 956-69-08	(499) 956-69-08	(499) 956-69-08	(499) 956-69-08
Стоимость за 1 кв.м., руб.		670 000	684 000	732 000	760 000

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.	-	38 423 000	39 137 500	39 026 400	39 844 500
Площадь объекта	кв.м	49,5	49,90	50,50	48,30	50,50
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	770 000	775 000	808 000	789 000
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	-	770 000	775 000	808 000	789 000
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	-	770 000	775 000	808 000	789 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	770 000	775 000	808 000	789 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-5,40%	-5,40%	-5,40%	-5,40%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	728 420	733 150	764 368	746 394
Функциональное назначение		Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	728 420	733 150	764 368	746 394

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	-	728 420	733 150	764 368	746 394
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			728 420	733 150	764 368	746 394
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	-	728 420	733 150	764 368	746 394
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	-	728 420	733 150	764 368	746 394
Общая площадь		49,45	49,90	50,50	48,30	50,50
Корректировка на общую площадь	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	728 420	733 150	764 368	746 394
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	-	728 420	733 150	764 368	746 394
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	-	728 420	733 150	764 368	746 394
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	728 420	733 150	764 368	746 394
Среднее арифметическое значение ряда данных		743 083				
Выборочная дисперсия		259 227 335				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		16 101				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		2%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,00	0,00	0,00
1/(Sn+1)			100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Вклад аналога	руб./кв.м	-	182 105	183 288	191 092	186 599
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	743 084				

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.	-	74 939 800	76 145 400	81 016 000	79 225 200
Площадь объекта	кв.м	111,55	106,60	106,20	106,60	106,20
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	703 000	717 000	760 000	746 000
Передаваемые права		Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	703 000	717 000	760 000	746 000
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	-	703 000	717 000	760 000	746 000
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	-	703 000	717 000	760 000	746 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-5,40%	-5,40%	-5,40%	-5,40%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	665 038	678 282	718 960	705 716
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	665 038	678 282	718 960	705 716
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	-	665 038	678 282	718 960	705 716
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			665 038	678 282	718 960	705 716
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	-	665 038	678 282	718 960	705 716
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	-	665 038	678 282	718 960	705 716
Общая площадь		111,55	106,60	106,20	106,60	106,20
Корректировка на общую площадь	%	-	-0,7%	-0,7%	-0,7%	-0,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	660 383	673 534	713 927	700 776
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	-	660 383	673 534	713 927	700 776
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	-	660 383	673 534	713 927	700 776
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	-	660 383	673 534	713 927	700 776
Среднее арифметическое значение ряда данных		687 155				
Выборочная дисперсия		601 514 417				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		24 526				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		4%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,01	0,01	0,01	0,01
1/(Sn+1)			99,0%	99,0%	99,0%	99,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Вклад аналога	руб./кв.м	-	165 096	168 384	178 482	175 194
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	687 156				

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
Цена предложения	руб.	-	95 140 000	97 401 600	103 797 600	103 284 000
Площадь объекта	кв.м	135,42	142,00	142,40	141,80	135,90
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 000	684 000	732 000	760 000
Передаваемые права		Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	670 000	684 000	732 000	760 000
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	-	670 000	684 000	732 000	760 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	670 000	684 000	732 000	760 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-5,40%	-5,40%	-5,40%	-5,40%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	633 820	647 064	692 472	718 960
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	633 820	647 064	692 472	718 960
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%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	633 820	647 064	692 472	718 960
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			633 820	647 064	692 472	718 960
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	-	633 820	647 064	692 472	718 960
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	-	633 820	647 064	692 472	718 960
Общая площадь		135,42	142,00	142,40	141,80	135,90
Корректировка на общую площадь	%	-	0,7%	0,7%	0,7%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	638 257	651 593	697 319	718 960
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	-	638 257	651 593	697 319	718 960
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	-	638 257	651 593	697 319	718 960
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	638 257	651 593	697 319	718 960
Среднее арифметическое значение ряда данных		676 532				
Выборочная дисперсия		1 439 721 300				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		37 944				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		6%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,70	0,70	0,70	0,00
1/(Sn+1)			58,82%	58,82%	58,82%	100,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,21276	0,21276	0,21276	0,36172
Вклад аналога	руб./кв.м	-	135 796	138 633	148 362	260 062
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	682 853				

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 по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 4. Жилье повышенной комфортности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,4%	2,7%	8,0%

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона -5,4%.

#### Площадь объекта

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

#### Зависимость цены от площади

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

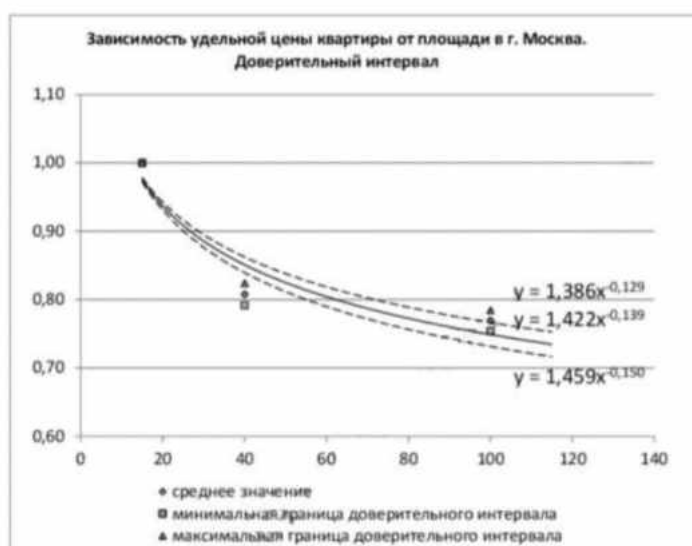


Рис. 26\*

Таблица 9.2-7 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	106,6	106,2	106,6	106,2
Коэффициент площади	0,738	0,743	0,743	0,743	0,743
Величина корректировки, %	-	-0,7%	-0,7%	-0,7%	-0,7%

Источник: Рассчитано Оценщиком

Таблица 9.2-8 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
Площадь, кв. м	135,4	142,0	142,4	141,8	135,9
Коэффициент площади	0,719	0,714	0,714	0,714	0,718
Величина корректировки, %	-	0,7%	0,7%	0,7%	0%

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

#### Внесение весовых коэффициентов

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

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой

коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

где,

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  – сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок  $n$ -го аналога.

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

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

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

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

№ Помещения п/п	Условный номер	Площадь объекта	Состояние объекта	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Корректировка на отделку, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	V1.114	111,55	Пред чистовая отделка	687 156	0	687 156	76 652 252	76 652 000
Помещение № 2	V1.115	135,42	Пред чистовая отделка	682 853	0	682 853	92 471 953	92 472 000
Помещение № 3	V1.124	111,55	Пред чистовая отделка	687 156	0	687 156	76 652 252	76 652 000
Помещение № 4	V1.125	135,43	Пред чистовая отделка	682 853	0	682 853	92 478 782	92 479 000
Помещение № 5	V1.134	111,55	Пред чистовая отделка	687 156	0	687 156	76 652 252	76 652 000
Помещение № 6	V1.135	135,42	Пред чистовая отделка	682 853	0	682 853	92 471 953	92 472 000
Помещение № 7	V1.144	111,55	Пред чистовая отделка	687 156	0	687 156	76 652 252	76 652 000
Помещение № 8	V1.145	135,43	Пред чистовая отделка	682 853	0	682 853	92 478 782	92 479 000
Помещение № 9	V2.143	49,45	Пред чистовая отделка	743 084	0	743 084	36 745 504	36 746 000
Помещение № 10	V1.154	111,55	Пред чистовая отделка	687 156	0	687 156	76 652 252	76 652 000
Помещение № 11	A529	49,67	Чистовая отделка	743 084	16 000	759 084	37 703 702	37 704 000
<b>Итого</b>								<b>827 612 000</b>

**Комментарии к Таблице:**

Объекты аналоги передаются в предчистовой отделке. Помещение №11, А529, площадью 49,67 кв.м. передается в чистовой отделке. Корректировка применялась согласно данной таблицы.

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

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

<sup>12</sup> <https://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	827 612 000	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:

**827 612 000 (Восемьсот двадцать семь миллионов шестьсот двенадцать 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	76 652 000
Помещение № 2	V1.115	Апартаменты	135,42	92 472 000
Помещение № 3	V1.124	Апартаменты	111,55	76 652 000
Помещение № 4	V1.125	Апартаменты	135,43	92 479 000
Помещение № 5	V1.134	Апартаменты	111,55	76 652 000
Помещение № 6	V1.135	Апартаменты	135,42	92 472 000
Помещение № 7	V1.144	Апартаменты	111,55	76 652 000
Помещение № 8	V1.145	Апартаменты	135,43	92 479 000
Помещение № 9	V2.143	Апартаменты	49,45	36 746 000
Помещение № 10	V1.154	Апартаменты	111,55	76 652 000
Помещение № 11	A529	Апартаменты	49,67	37 704 000
<b>Итого</b>				<b>827 612 000</b>

Оценщик

 А.И. Делов



## Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.<sup>13</sup> на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

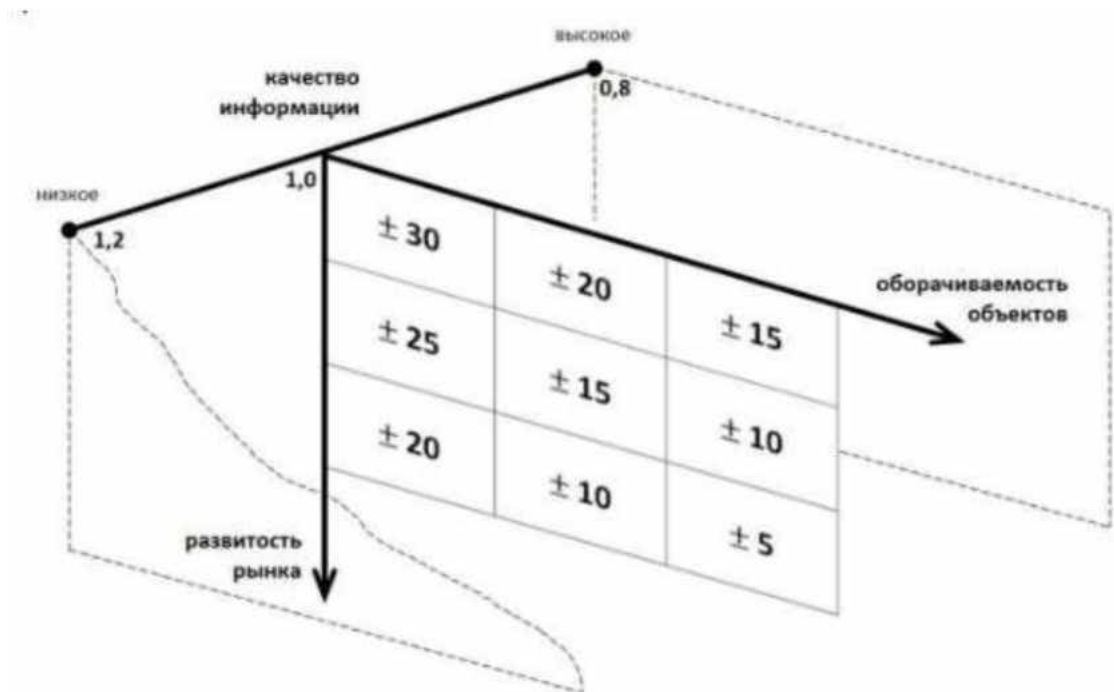
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



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

<sup>13</sup> [https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

№ Помещения п/п	Условный номер	Площадь объекта	Нижняя граница стоимости, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.	Верхняя граница стоимости, руб.
Помещение № 1	B1.114	111,55	67 453 760	76 652 000	85 850 240
Помещение № 2	B1.115	135,42	81 375 360	92 472 000	103 568 640
Помещение № 3	B1.124	111,55	67 453 760	76 652 000	85 850 240
Помещение № 4	B1.125	135,43	81 381 520	92 479 000	103 576 480
Помещение № 5	B1.134	111,55	67 453 760	76 652 000	85 850 240
Помещение № 6	B1.135	135,42	81 375 360	92 472 000	103 568 640
Помещение № 7	B1.144	111,55	67 453 760	76 652 000	85 850 240
Помещение № 8	B1.145	135,43	81 381 520	92 479 000	103 576 480
Помещение № 9	B2.143	49,45	32 336 480	36 746 000	41 155 520
Помещение № 10	B1.154	111,55	67 453 760	76 652 000	85 850 240
Помещение № 11	A529	49,67	33 179 520	37 704 000	42 228 480
<b>Итого</b>			<b>728 298 560</b>	<b>827 612 000</b>	<b>926 925 440</b>

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

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

# ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1  
к Договору № 050/28-022 от 22.11.2023 года  
об оценке имущества, составленного  
закрытым паевым инвестиционным фондом нецелевыми  
«Тинькофф Кадровые метры»

Задание на оценку № 03/23 от 23.11.2023 г.

Объект оценки (состав объекта оценки) с указанием сведений для идентификации каждого из его частей)	Имущественные права на нежилые помещения (11 ед.) для коммерческого использования Адрес: объекты оценки: г. Москва, пр-кт Ленинский, вл. 38; Состав объектов оценки подробно представлен в Приложении 1 к Заданию на оценку
Существующие юридические права на объект оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору, долевого участия в строительстве Субъект права – Помещения № 1 – 11: принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ нецелевыми «Тинькофф Кадровые метры».
Права, учитываемые при оценке Объекта (обременения) этих прав	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.
Цель (использование, обременения, ограничения, условия для установления для исполнения обязательств, в частности, для целей оценки, условия для сопровождения указанных сделок на конкретных основаниях) правовых отношений Российской Федерации, и необходимость проведения оценки (если применимо)	Определение стоимости имущества Застройщика нецелевого инвестиционного фонда нецелевыми «Тинькофф Кадровые метры», в соответствии с требованиями статьи 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и пп. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3783-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета балансовой стоимости чистых активов нецелевого инвестиционного фонда и расчета стоимости инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев. Результат оценки достояния только в целях минимизации налогообложения имущества. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Сведения о предмете оценки (если применимо)	Сотрудники специализированного депозитария ЗПИФ нецелевыми «Тинькофф Кадровые метры», владельцы инвестиционных паев ЗПИФ нецелевыми «Тинькофф Кадровые метры», Банк России, иные лица, получившие доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России
Вид стоимости	Оценки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величину цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

– одна из сторон сделки не обязана отуждать 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. (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).	– одна из сторон сделки не обязана отуждать 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. (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).
1) Присвоения классификационной категории объектам;	1) Присвоения классификационной категории объектам;
2) Указания срока владения непропорциональным долям;	2) Указания срока владения непропорциональным долям;
3) Дата оценки 30.11.2023 г.	3) Дата оценки 30.11.2023 г.
4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование	4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование
5) Характер сделки – добровольная сделка в обычных условиях.	5) Характер сделки – добровольная сделка в обычных условиях.
Основания для установления предельное: вид стоимости «справедливая» подлежащая установлению в соответствии с целью оценки (для целей определения стоимости имущества, составленного ЗПИФ нецелевыми «Тинькофф Кадровые метры», в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3783-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета балансовой стоимости чистых активов нецелевого инвестиционного фонда и расчета стоимости инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»).	Основания для установления предельное: вид стоимости «справедливая» подлежащая установлению в соответствии с целью оценки (для целей определения стоимости имущества, составленного ЗПИФ нецелевыми «Тинькофф Кадровые метры», в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3783-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета балансовой стоимости чистых активов нецелевого инвестиционного фонда и расчета стоимости инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»).
Дата оценки	30.11.2023
Дата проведения осмотра (использования, обременения, ограничения, условия для установления для исполнения обязательств, в частности, для целей оценки) правовых отношений Российской Федерации, и необходимость проведения оценки (если применимо)	23.11.2023
Период (сроки) проведения работ по оценке	22.11.2023 – 30.11.2023
Состав и объем документов и материалов, представленных заказчиком оценки (состав документов предоставляется в Приложении к Договору)	Договоры долевого участия
Период и сроки предоставления необходимых материалов и информации	
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Задание оценки составлено представителем 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 Отсутствуют
Необходимость проведения дополнительных работ	Не проводится.

Приложение 1  
к Заявке на аукцион №03/23 от 23.11.2023 г.  
и Договору № Ф02Ф-2023 от «22» августа 2023 года  
об оценке имущества, составляющего  
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости  
«Гипсофф Квадратные метры»

**Состав объектов оценки**

№ Помещения по/1	Условный номер	Класс	Составная объекта	Этаж регистрация по/1	Назначение помещения	Площадь полезной площади поэта частей Помещения	Площадь частей Помещения
Помещение № 1	01.114	B	Представительская	11	Неское помещение	111,51 кв.м	Холл – 4,84 кв.м Кухня-столовая – 10,47 кв.м Гостиная – 2,00 кв.м Спальня – 12,85 кв.м Ванная – 3,72 кв.м Ванная – 5,20 кв.м С/У – 1,97 кв.м Холл – 3,19 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Гардеробная – 3,00 кв.м Гардеробная – 12,89 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м
							Дражничка – 5,97 кв.м
							Кухня-столовая – 11,04 кв.м
							Гостиная – 27,21 кв.м
							Спальня – 16,69 кв.м
							Спальня – 12,85 кв.м
							Спальня – 15,42 кв.м
							Ванная – 3,72 кв.м
							Ванная – 5,20 кв.м
							С/У – 1,95 кв.м
Помещение № 2	01.115	B	Представительская	11	Неское помещение	115,42 кв.м	Холл – 2,86 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 4,54 кв.м Гардеробная – 4,09 кв.м Гардеробная – 12,89 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м
							Холл – 4,44 кв.м
							Кухня-столовая – 16,45 кв.м
							Гостиная – 28,26 кв.м
							Спальня – 16,52 кв.м
							Спальня – 12,85 кв.м
							Спальня – 3,72 кв.м
							Ванная – 5,20 кв.м
							С/У – 1,95 кв.м
							С/У – 1,95 кв.м
Помещение № 3	01.124	B	Представительская	12	Неское помещение	111,51 кв.м	Холл – 4,84 кв.м Кухня-столовая – 10,47 кв.м Гостиная – 2,00 кв.м Спальня – 12,85 кв.м Ванная – 3,72 кв.м Ванная – 5,20 кв.м С/У – 1,97 кв.м Холл – 3,19 кв.м Гардеробная – 3,18 кв.м Гардеробная – 3,00 кв.м Гардеробная – 12,89 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м
							Дражничка – 5,97 кв.м
							Кухня-столовая – 11,04 кв.м
							Гостиная – 27,21 кв.м
							Спальня – 16,69 кв.м
							Спальня – 12,85 кв.м
							Спальня – 15,42 кв.м
							Ванная – 3,72 кв.м
							Ванная – 5,20 кв.м
							С/У – 1,95 кв.м
Помещение № 4	01.125	B	Представительская	12	Неское помещение	115,45 кв.м	Холл – 2,86 кв.м Гардеробная – 5,16 кв.м Гардеробная – 4,54 кв.м Гардеробная – 4,09 кв.м Гардеробная – 12,89 кв.м Лоджия – 12,89 кв.м
							Холл – 4,44 кв.м
							Кухня-столовая – 16,45 кв.м
							Гостиная – 28,26 кв.м
							Спальня – 16,52 кв.м
							Спальня – 12,85 кв.м
							Спальня – 3,72 кв.м
							Ванная – 5,20 кв.м
							С/У – 1,95 кв.м
							С/У – 1,95 кв.м

организаций и отраслевых экспертов	Отчет об оценке составляется в совместной форме
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке стоимости может быть исползован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки;
Отражение использования распространение публикации отчета об оценке	Отчетник не несет ответственности за распространение. Заключением данных отчета об оценке, выданные за рамки предельно допустимого использования результатов оценки.
Итоговая оценка	Итоговая оценка стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть принята резолюцией для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной информации о результатах оценки отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.
Формы предоставления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указана в Отчете об оценке. Ответственность за распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствует.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Итоговая оценка стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть принята резолюцией для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной информации о результатах оценки отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения данных расчетных величин	Не требуется.
Имя информации, предусмотренной федеральными стандартами оценки и/или нормативными правовыми актами, или иными нормативными актами, или законами России для отражения в заявлении на оценку	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности заключена в АО «АльфаСтрахование» - полис № 0991R/776/060015125 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 «Гипсофф Квадратные метры»  
ИНН 50/010/0000000000  
Представитель по доверенности

С.А. Михайлов  
М.П.

Исполнитель:  
ООО «ФидисОценка»

Генеральный директор  
ООО «ФидисОценка»  
И.П. Назарова  
М.П.

№ Помещения	Условный номер	Класс	Субъект области	Этаж	Назначение	Проекты в здании Помещения (сумма площадей кв.м. помещений Помещения)	Площадь частей Помещения
Помещение № 10	01.114	В	Пермский край	13	Нижнее назначение	Холл - 4,54 кв.м Кухня-столовая - 10,45 кв.м Гостиная - 28,09 кв.м Спальня - 18,72 кв.м Спальня - 12,85 кв.м Ванная - 2,71 кв.м Туалет - 5,27 кв.м С/У - 1,95 кв.м Холл - 3,79 кв.м Гардеробная - 5,16 кв.м Гидроуровень - 3,60 кв.м Гидроуровень - 3,18 кв.м Лоджия - 12,89 кв.м Прочие - 3,76 кв.м Служебный - 2,41 кв.м Служебный - 2,41 кв.м Кухня-столовая - 22,84 кв.м Спальня - 12,78 кв.м	113,48 кв.м
Помещение № 11	01.115	А	Иркутская область	3	Нижнее назначение		49,87 кв.м

Заказчик:  
ООО «Тинькофф Кэпитал ДУ» ЗПИФ  
«Ильинск» «Тинькофф Капитальные мегранд»

Представитель по доверенности

М. П.   
С. А. Мухоморова

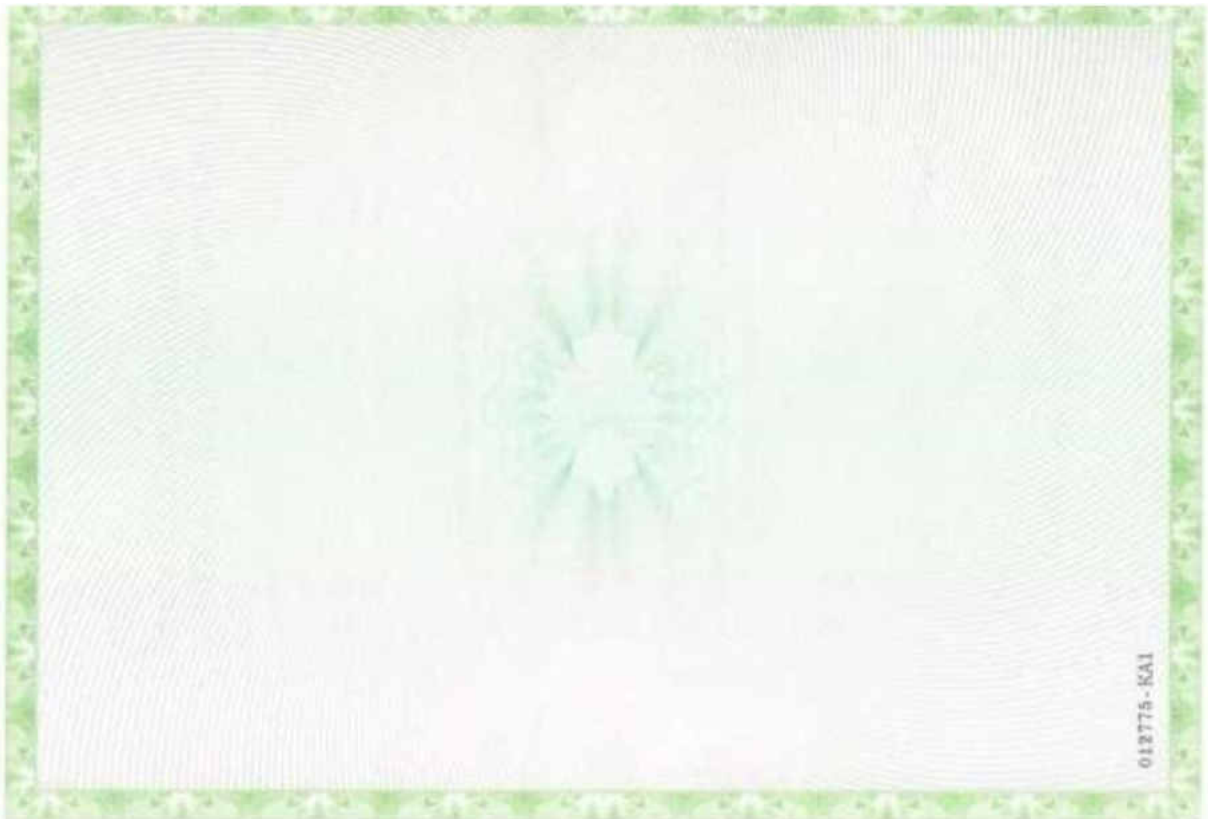
Исполнитель:  
ООО «ФандОценка»

М. П.   
Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»  
И. П. Иванова

№ Помещения	Условный номер	Класс	Субъект области	Этаж	Назначение	Проекты в здании Помещения (сумма площадей кв.м. помещений Помещения)	Площадь частей Помещения
Помещение № 1	01.114	В	Пермский край	13	Нижнее назначение		113,48 кв.м
Помещение № 5	01.115	В	Пермский край	13	Нижнее назначение		113,48 кв.м
Помещение № 8	01.115	В	Пермский край	14	Нижнее назначение		113,47 кв.м
Помещение № 9	01.115	В	Пермский край	14	Нижнее назначение		49,87 кв.м

# ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ











## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

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

Объект аналог №1

The screenshot shows a real estate listing for a 1-bedroom apartment in the ЖК «Лунар» complex. The listing includes the following details:

- Title:** 1-комн. квартира, 49,9 м<sup>2</sup> в ЖК «Лунар (Лунар)»
- Price:** 38 423 000 Р
- Area:** 49,9 м<sup>2</sup>
- Room:** 1 комната
- Balcony:** 3,1 м лодж.
- Year:** 2021
- Location:** Москва, Ленинский пр-д, д. 38
- Agency:** ЦИАН ИПОТЕКА

The listing also features a floor plan, a gallery of photos, and a list of amenities:

- Просторная кухня
- Две спальни и собственная гардеробная с платяными шкафами
- Панорамные окна
- Высота потолка 2,2 м
- Центральное отопление индивидуальными счетчиками

Объект аналог №2

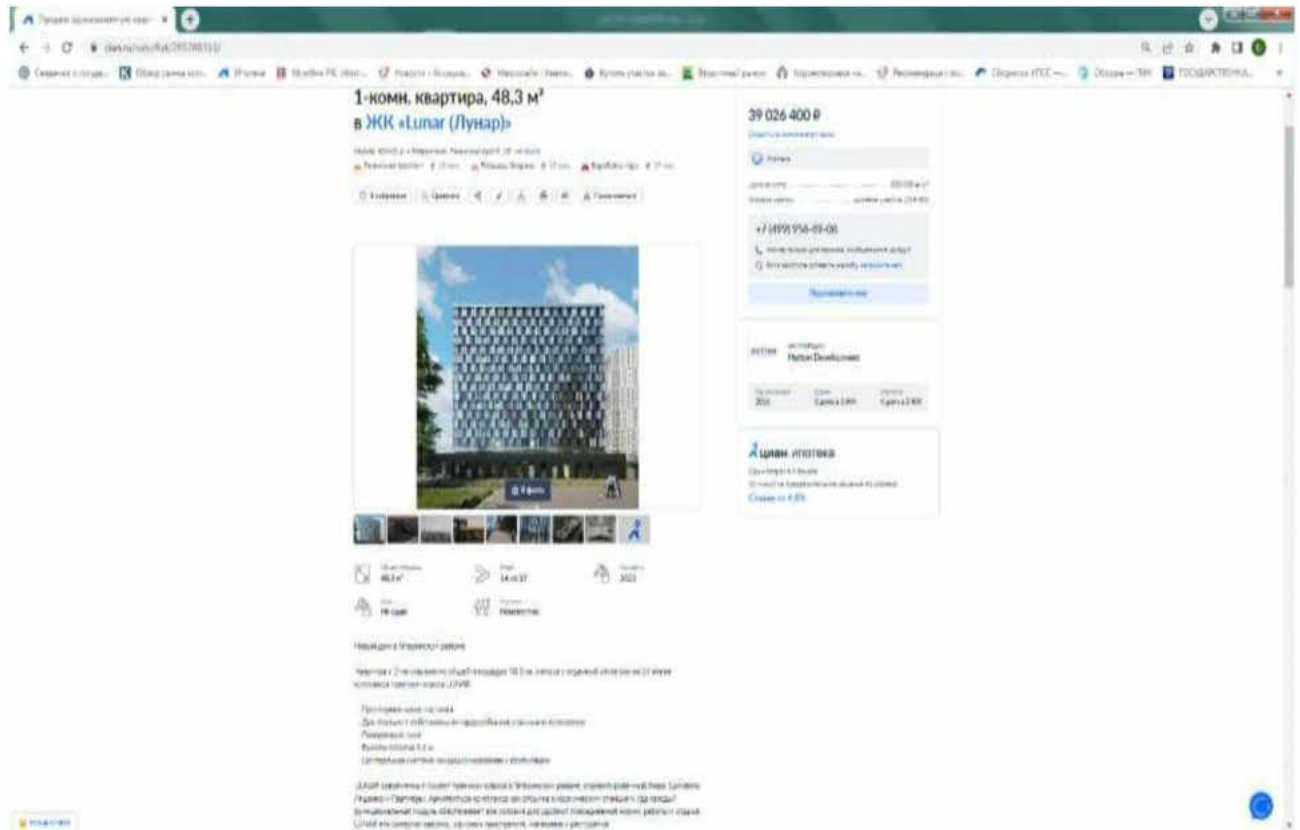
The screenshot shows a real estate listing for a 1-bedroom apartment in the ЖК «Лунар» complex. The listing includes the following details:

- Title:** 1-комн. квартира, 50,5 м<sup>2</sup> в ЖК «Лунар (Лунар)»
- Price:** 39 137 500 Р
- Area:** 50,5 м<sup>2</sup>
- Room:** 1 комната
- Balcony:** 2,9 м лодж.
- Year:** 2021
- Location:** Москва, Ленинский пр-д, д. 38
- Agency:** ЦИАН ИПОТЕКА

The listing also features a floor plan, a gallery of photos, and a list of amenities:

- Просторная кухня
- Две спальни и собственная гардеробная с платяными шкафами
- Панорамные окна
- Высота потолка 2,2 м
- Центральное отопление индивидуальными счетчиками

## Объект аналог №3



**1-комн. квартира, 48,3 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Лунар (Лунар)»

Новое строительство • Ленинский район, Ленинский пр-д 18 км от центра  
Ленинский район • 17 мин. до Ташки-Ленина • 17 мин. до Ташки-Ленина • 17 мин. до Ташки-Ленина

39 026 400 Р

Детальнее информации

Ипотека

39 026 400 Р  
39 026 400 Р

+7 (800) 956-89-06

Ипотека от 4,9% годовых, стоимость от 100 000 руб.  
Срок ипотеки от 10 лет

Наличие ипотеки

Ипотека от 4,9% годовых, стоимость от 100 000 руб.  
Срок ипотеки от 10 лет

Площадь: 48,3 м<sup>2</sup>  
Этаж: 14 из 17  
Лифты: 2 шт.

Панорамное остекление  
Панорамное остекление

Новый район Ленинский район

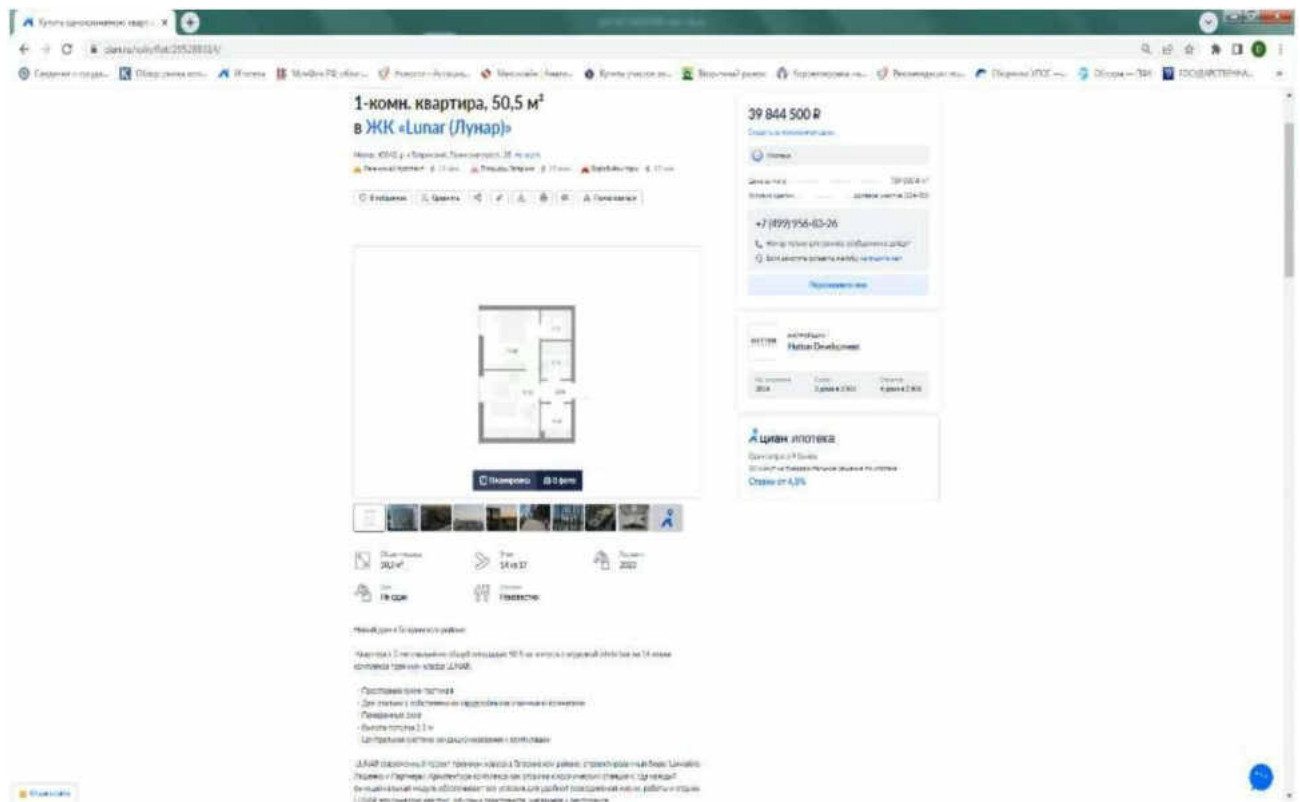
Число этажей: 17  
Число квартир на этаже: 16  
Число подъездов: 1

Разрешенное использование: для размещения объектов недвижимости в соответствии с проектом планировки территории

Детальнее информации

Ипотека от 4,9% годовых, стоимость от 100 000 руб.  
Срок ипотеки от 10 лет

## Объект аналог №4



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

Новое строительство • Ленинский район, Ленинский пр-д 18 км от центра  
Ленинский район • 17 мин. до Ташки-Ленина • 17 мин. до Ташки-Ленина • 17 мин. до Ташки-Ленина

39 844 500 Р

Детальнее информации

Ипотека

39 844 500 Р  
39 844 500 Р

+7 (800) 956-89-06

Ипотека от 4,9% годовых, стоимость от 100 000 руб.  
Срок ипотеки от 10 лет

Наличие ипотеки

Ипотека от 4,9% годовых, стоимость от 100 000 руб.  
Срок ипотеки от 10 лет

Площадь: 50,5 м<sup>2</sup>  
Этаж: 14 из 17  
Лифты: 2 шт.

Панорамное остекление  
Панорамное остекление

Новый район Ленинский район

Число этажей: 17  
Число квартир на этаже: 16  
Число подъездов: 1

Разрешенное использование: для размещения объектов недвижимости в соответствии с проектом планировки территории

Детальнее информации

Ипотека от 4,9% годовых, стоимость от 100 000 руб.  
Срок ипотеки от 10 лет

## Объекты аналоги для объектов площадью 111,55 кв.м. Объект аналог №1

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

Новая ЖК «Лунар» в Ленинском районе Москвы. Современная архитектура, панорамные виды, развитая инфраструктура.

**74 939 800 ₽**

Позвоните сейчас

+7 (499) 956-69-06

Ирина Давыдова

Центральная ипотека

Срок кредита: 47 лет  
Доля участия в долевом строительстве: 100%  
Ставка от 6,3%

Площадь: 106,6 м<sup>2</sup>  
Этаж: 32 из 37  
Год сдачи: 2022

Находится в Ленинском районе

ЖК «Лунар» - это проект от официального партнера «Сбербанк» и «Сбербанк» - это проект от официального партнера «Сбербанк».

## Объект аналог №2

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

Новая ЖК «Лунар» в Ленинском районе Москвы. Современная архитектура, панорамные виды, развитая инфраструктура.

**76 145 400 ₽**

Позвоните сейчас

+7 (499) 956-69-06

Ирина Давыдова

Центральная ипотека

Срок кредита: 47 лет  
Доля участия в долевом строительстве: 100%  
Ставка от 6,3%

Площадь: 106,2 м<sup>2</sup>  
Этаж: 32 из 37  
Год сдачи: 2022

Находится в Ленинском районе

ЖК «Лунар» - это проект от официального партнера «Сбербанк» и «Сбербанк» - это проект от официального партнера «Сбербанк».

## Объект аналог №3

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

Новый ЖК в Ленинском районе Москвы, 38 км от центра  
 11 км от метро «Ленинский проспект»  
 10 км от метро «Ленинский проспект»

81 036 000 ₽  
 Средняя стоимость за м<sup>2</sup>: 760 800 руб./м<sup>2</sup>  
 1/1 этаж, 106,6 м<sup>2</sup> общей площади  
 1/1 этаж, 106,6 м<sup>2</sup> общей площади  
 1/1 этаж, 106,6 м<sup>2</sup> общей площади

ЖК «Луна» (Лунар) - это современная архитектура и комфортная обстановка. В комплексе предусмотрены все условия для удобной жизни: развитая инфраструктура, развитая инфраструктура, развитая инфраструктура.

Расположен в центре города  
 Два уровня подземных паркингов с охраняемой территорией  
 Развитая инфраструктура  
 Развитая инфраструктура  
 Развитая инфраструктура

ЖК «Луна» (Лунар) - это современная архитектура и комфортная обстановка. В комплексе предусмотрены все условия для удобной жизни: развитая инфраструктура, развитая инфраструктура, развитая инфраструктура.

## Объект аналог №4

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

Новый ЖК в Ленинском районе Москвы, 38 км от центра  
 11 км от метро «Ленинский проспект»  
 10 км от метро «Ленинский проспект»

79 225 200 ₽  
 Средняя стоимость за м<sup>2</sup>: 745 800 руб./м<sup>2</sup>  
 1/1 этаж, 106,2 м<sup>2</sup> общей площади  
 1/1 этаж, 106,2 м<sup>2</sup> общей площади  
 1/1 этаж, 106,2 м<sup>2</sup> общей площади

ЖК «Луна» (Лунар) - это современная архитектура и комфортная обстановка. В комплексе предусмотрены все условия для удобной жизни: развитая инфраструктура, развитая инфраструктура, развитая инфраструктура.

Расположен в центре города  
 Два уровня подземных паркингов с охраняемой территорией  
 Развитая инфраструктура  
 Развитая инфраструктура  
 Развитая инфраструктура

ЖК «Луна» (Лунар) - это современная архитектура и комфортная обстановка. В комплексе предусмотрены все условия для удобной жизни: развитая инфраструктура, развитая инфраструктура, развитая инфраструктура.

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

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

Новая квартира в престижном комплексе ЖК «Лунаг»

Площадь: 142 м<sup>2</sup> | Комнат: 3 | Этаж: 17 | Вид: Панорамный

**95 140 000 ₽**

Свяжитесь с менеджером:

Имя: \_\_\_\_\_ | Телефон: +7 (999) 954-82-26

Или позвоните по телефону: +7 (999) 954-82-26

Или посетите сайт: [www.rosrealtor.ru](#)

**И ЦЕНА ИПОТЕКА**

Срок ипотеки: 10 лет

Средняя ставка по ипотеке: от 4,9%

ЦЕНА ИПОТЕКА

Срок ипотеки: 10 лет

Средняя ставка по ипотеке: от 4,9%

ЦЕНА ИПОТЕКА

Срок ипотеки: 10 лет

Средняя ставка по ипотеке: от 4,9%

## Объект аналог №2

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

Новая квартира в престижном комплексе ЖК «Лунаг»

Площадь: 142,4 м<sup>2</sup> | Комнат: 3 | Этаж: 17 | Вид: Панорамный

**97 401 600 ₽**

Свяжитесь с менеджером:

Имя: \_\_\_\_\_ | Телефон: +7 (999) 954-82-26

Или позвоните по телефону: +7 (999) 954-82-26

Или посетите сайт: [www.rosrealtor.ru](#)

**И ЦЕНА ИПОТЕКА**

Срок ипотеки: 10 лет

Средняя ставка по ипотеке: от 4,9%

ЦЕНА ИПОТЕКА

Срок ипотеки: 10 лет

Средняя ставка по ипотеке: от 4,9%

ЦЕНА ИПОТЕКА

Срок ипотеки: 10 лет

Средняя ставка по ипотеке: от 4,9%

## Объект аналог №3

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

Новая ЖК «Лунар» в Ленинском районе г. Москвы  
Площадь участка: 11 сот. | Жилой комплекс: 11-этаж. | Парковка: 6 шт.

103 797 600 Р

17 (999) 556-83-26

ИПТН | Инвестор: Реновация

ЦЕНА ИПОТЕКА  
Срок ипотеки: 15 лет  
Сумма ипотечного займа по ипотеке: 80 млн руб.

Планировка: 3-комн. квартира, 141,8 м<sup>2</sup>

Новый ЖК в Ленинском районе  
Жилой комплекс «Лунар» расположен в Ленинском районе г. Москвы. Общая площадь комплекса: 1100 кв. м.

- Планировка: 3-комн. квартира
- Два уровня с отделочными работами и мебелью в комплекте
- Парковка: 6 шт.
- Высота этажа: 3,1 м
- Санитарная ванная с отделочными работами

1100 кв. м. Общая площадь комплекса «Лунар» в Ленинском районе г. Москвы. Проект: «Лунар». Планировка: 3-комн. квартира, 141,8 м<sup>2</sup>.

## Объект аналог №4

3-комн. квартира, 135,9 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Лунар (Лунар)»

Новая ЖК «Лунар» в Ленинском районе г. Москвы  
Площадь участка: 11 сот. | Жилой комплекс: 11-этаж. | Парковка: 6 шт.

103 284 000 Р

+7 (999) 556-83-26

ИПТН | Инвестор: Реновация

ЦЕНА ИПОТЕКА  
Срок ипотеки: 15 лет  
Сумма ипотечного займа по ипотеке: 80 млн руб.

Планировка: 3-комн. квартира, 135,9 м<sup>2</sup>

Новый ЖК в Ленинском районе  
Жилой комплекс «Лунар» расположен в Ленинском районе г. Москвы. Общая площадь комплекса: 1100 кв. м.

- Планировка: 3-комн. квартира
- Два уровня с отделочными работами и мебелью в комплекте
- Парковка: 6 шт.
- Высота этажа: 3,1 м
- Санитарная ванная с отделочными работами

1100 кв. м. Общая площадь комплекса «Лунар» в Ленинском районе г. Москвы. Проект: «Лунар». Планировка: 3-комн. квартира, 135,9 м<sup>2</sup>.



# 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 "Междиком" от 02.06.2023

Местонахождение земельного участка

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

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

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

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

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

Площадь земельного участка

18481,5 кв.м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

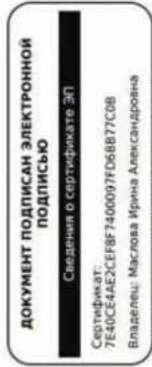
Решения проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Проект планировки территории не утвержден.

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

Градостроительный план подготовлен  
Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы

Заместитель  
председателя



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

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

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

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов высотой до девяти этажей и выше;
- благоустройство и озеленение придомовых территорий;
- 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, водопроводов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и авиационной 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) оказания 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.

исключительные виды разрешенного использования земельного участка:

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

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

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

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

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

**2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные 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 утвержденного документа по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (за/згг)							
			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. № КУВН-001/2023-137425112.

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

Информация отсутствует

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

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

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

5 куб.м/сут.

Информация о возможных точках подключения:  
источником водоснабжения для объекта является водопровод  $d=300$ мм.

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

**Подключение к сетям водовведения**

Информация о возможной максимальной нагрузке подключения:

5 куб.м/сут.

Информация о возможных точках подключения:

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

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

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

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

#### 11. Информация о красных линиях:

Информация отсутствует

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

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

<sup>1</sup> Информация предоставлена на основании:  
1.1. Постановление Правительства Москвы от 28 июня 2017 г. № 396-ПП "О подготовке и выдаче градостроительных планов земельных участков в городе Москве".

Информация отсутствует

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

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

#### 7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

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

Не установлен(ы)

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), 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 «Мостгаз» ([www.mos-gaz.ru](http://www.mos-gaz.ru)) от 07.06.2023 № 01-21-4286/23

**Подключение к сетям газораспределения**

Информация о возможной максимальной нагрузке подключения:  
42

Информация о возможных точках подключения:

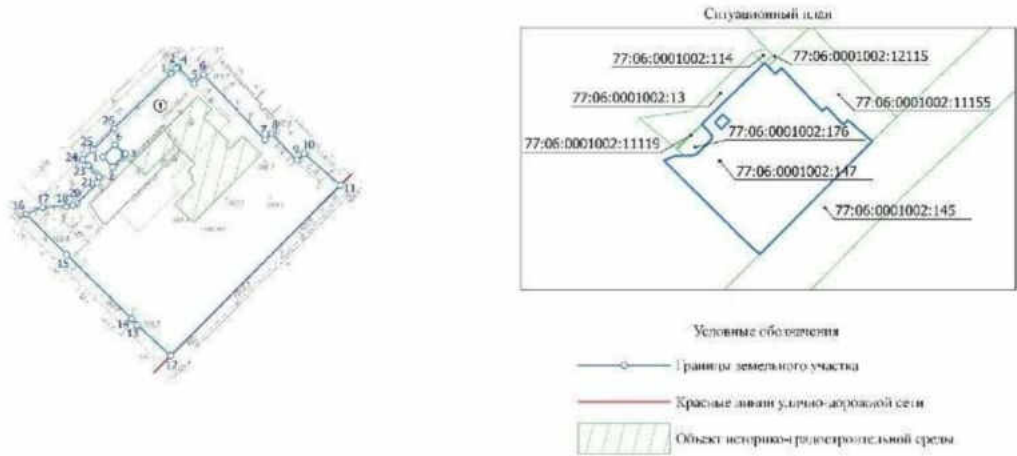
газопровод среднего давления

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

**Подключение к сетям водоснабжения**

Информация о возможной максимальной нагрузке подключения:

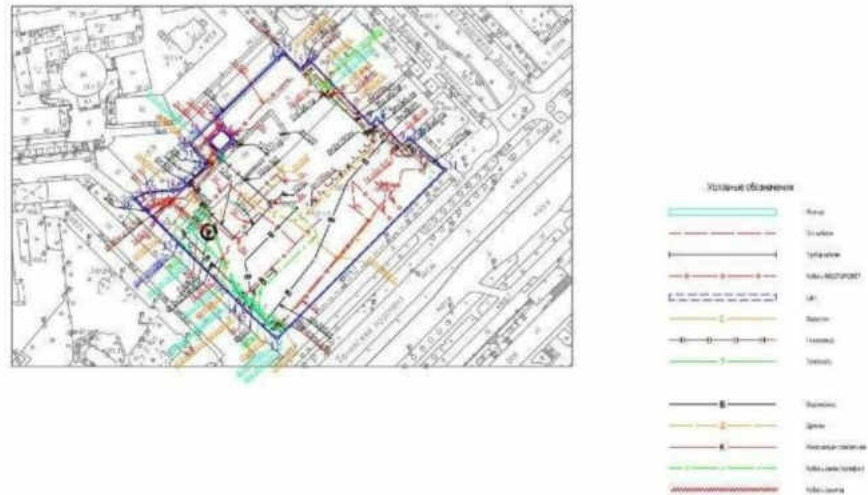
1. ЧЕРТЕЖ(И) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА




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

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО УПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИМУЩЕСТВЕННОЙ РЕКАВИТАЦИИ Управление Государственного имущества Отдел кадастра от 17.05.2023 № 06/03.2023	Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) 08.06.2023 © ГБУ «Мосгоргеоцентр» ПЗУ-77-4-53-3-98-2023-3665
--	---

1. ЧЕРТЕЖ(И) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



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

Должность	Фамилия	Чертеж(и) с отображением расположенных в границах земельного участка коммуникационных сетей разработан(ы) по имеющимся данным 16.06.2023 г. © ГБУ «Мосгоргеоцентр» ПЗУ № РФ-77-4-53-3-98-2023-3665
Геодезист	Хонин М.С.	
 Федеральное государственное учреждение «Управление государственного имущества и казначейства» Департамент городского имущества Департамент государственного имущества и казначейства Департамент государственного имущества и казначейства		



## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 77-002189 от 03.11.2023

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

Дата первичного размещения: 11.02.2021

01 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: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"МЕДЖИКОМ"</b>
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: <b>"МЕДЖИКОМ"</b>
1.2 О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс: <b>119119</b>
	1.2.2	Субъект Российской Федерации: <b>г Москва</b>
	1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации:
	1.2.4	Вид населенного пункта: <b>город</b>
	1.2.5	Наименование населенного пункта: <b>Москва</b>
	1.2.6	Элемент улично-дорожной сети: <b>проспект</b>
	1.2.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: <b>Ленинский</b>
	1.2.8	Тип здания (сооружения): <b>Дом: 42</b>
	1.2.9	Тип помещений: <b>Помещение: 13</b>
1.3 О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели: <b>пн,вт,ср,чт,пт</b>
	1.3.2	Рабочее время: <b>с 09:00 по 18:00</b>
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: <b>+7 (495) 662-94-80</b>
	1.4.2	Адрес электронной почты: <b>info@lunarcenter.ru</b>
	1.4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <b>https://hutton.ru/</b>
1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика (при наличии)	1.5.1	Фамилия: <b>Контузов</b>
	1.5.2	Имя: <b>Александр</b>
	1.5.3	Отчество (при наличии): <b>Владимирович</b>
	1.5.4	Наименование должности: <b>Генеральный директор</b>



	1.5.5	Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии): <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	1.5.6	Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: <b>"МЕДЖИКОМ"</b>
	1.5.7	Идентификационный номер налогоплательщика единоличного исполнительного органа: <b>7725127342</b>
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении (при наличии)	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика (при наличии): <b>Hutton Development</b>
<b>02 О государственной регистрации застройщика</b>		
2.1 О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>7725127342</b>
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: <b>1037739026709</b>
	2.1.3	Дата регистрации: <b>08.01.2003</b>
<b>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</b>		
3.1 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: <b>МАТРЕШКА</b>
	3.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика: <b>9719000052</b>
	3.1.4	Процент голосов в высшем органе управления: <b>100 %</b>
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: "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 (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: "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
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: 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 (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: 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 (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: 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

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: 30.09.2023

	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 9 957,98 тыс. руб.
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 587 238,93 тыс. руб.
	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 2 854 655,13 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"	7.1.1	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):
	7.1.2	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 такого 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 (оладочных) 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:



09 О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений		
9.1 О количестве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация: 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: <b>Многоквартирный дом</b>
	9.2.2	Наименование объекта: <b>Реконструкция и строительство Многофункционального жилого комплекса с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2 по адресу: г. Москва, Ленинский пр-т, вл. 38</b>
	9.2.3	Субъект Российской Федерации: <b>г Москва</b>
	9.2.4	Район субъекта Российской Федерации: <b>ЮЗАО</b>
	9.2.5	Вид населенного пункта: <b>г</b>
	9.2.6	Наименование населенного пункта: <b>Москва</b>
	9.2.7	Округ в населенном пункте: <b>Западный</b>
	9.2.8	Район в населенном пункте: <b>Гагаринский р-н</b>
	9.2.9	Вид обозначения улицы: <b>пр-кт</b>
	9.2.10	Наименование улицы: <b>Ленинский</b>
	9.2.11	Дом: <b>38</b>
	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: <b>Жилое</b>
	9.2.19	Минимальное кол-во этажей: <b>8</b>
	9.2.20	Максимальное кол-во этажей: <b>19</b>
	9.2.21	Общая площадь объекта: <b>62 400,13 м2</b>
	9.2.22	Материал наружных стен и каркаса объекта: <b>с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)</b>
	9.2.23	Материал перекрытий: <b>монолитные железобетонные</b>
	9.2.24	Класс энергетической эффективности: <b>В</b>
9.3 О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: <b>22 329,80 м2</b>
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: <b>23 394,78 м2</b>
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: <b>45 724,58 м2</b>

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: <b>Государственное бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: <b>Московский городской трест геолого-геодезических и картографических работ</b>
	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: <b>7714972558</b>
10.2 (2) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: <b>Эталон</b>
	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: <b>5040118390</b>
10.2 (3) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: <b>МОСГЕОПРОЕКТ</b>
	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: <b>7723775517</b>
10.2 (4) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: <b>Акционерное общество</b>
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: <b>Научно-исследовательский центр Строительство</b>
	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: <b>5042109739</b>
10.3 О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>Архитектурное Бюро Цимайло Ляшенко и Партнеры</b>
	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: <b>7707555426</b>
10.3 (2) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>Метрополис</b>
	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: <b>7743548495</b>
10.3 (3) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>МОЙДОДЫР</b>
	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: <b>9718136580</b>
10.3 (4) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>ПКТИГрупп</b>
	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: <b>7728755472</b>
10.3 (5) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>Партнер-Эко</b>
	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: <b>7719567641</b>
10.3 (6) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>Ф-Метрикс</b>
	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: <b>7734402034</b>
10.3 (7) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>

	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>Водалюкс-М</b>
	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: <b>7709400146</b>
10.3 (8) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>Группа компаний ПРИС</b>
	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: <b>7709449328</b>
10.3 (9) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>ИнжСидКом</b>
	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: <b>7730204426</b>
10.3 (10) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: <b>АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ ЛАНДШАФТ</b>
	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: <b>9715366070</b>
10.4 О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: <b>Положительное заключение экспертизы проектной документации</b>
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>24.12.2020</b>

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

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

	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>77-2-1-2-052293-2023</b>
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: <b>Московская негосударственная экспертиза строительных проектов</b>
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: <b>7710879653</b>
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): <b>Многофункциональный комплекс Lunar; Hutton Development; Lunar; Лунар</b>

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



	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>01.05.2024</b>
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: <b>18.01.2021</b>
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: <b>Комитет государственного строительного надзора города Москвы</b>
11.1 (3) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: <b>77-123000-016894-2018</b>
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: <b>25.04.2018</b>
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: <b>30.06.2024</b>
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: <b>25.09.2023</b>
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: <b>Комитет государственного строительного надзора города Москвы</b>
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: <b>Право аренды</b>
	12.1.2	Вид договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок: <b>Договор аренды земельного участка</b>
	12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: <b>М-06-025654</b>
	12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: <b>28.11.2005</b>
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок: <b>25.01.2006</b>
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок: <b>01.05.2024</b>
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ: <b>02.08.2010,01.11.2013,22.08.2023</b>
	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: <b>Публичный собственник</b>
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка:
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы:
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:
	12.2.5	Имя собственника земельного участка:
	12.2.6	Отчество собственника земельного участка (при наличии):
	12.2.7	Идентификационный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:

	12.2.8	Форма собственности на земельный участок: <b>Неограниченная собственность</b>
	12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком: <b>Департамент городского имущества города Москвы</b>
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: <b>77:06:0001002:147</b>
	12.3.2	Площадь земельного участка: <b>18 481,50 м<sup>2</sup></b>
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: <b>Отсутствуют</b>
	13.1.1.2	Наличие велосипедных дорожек: <b>Отсутствуют</b>
	13.1.1.3	Наличие пешеходных переходов: <b>Отсутствуют</b>
	13.1.1.4	Наличие тротуаров: <b>Отсутствуют</b>
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест):
	13.1.2.1	Планируемое количество гостевых машино-мест на объекте строительства: <b>11</b>
	13.1.2.2	Планируемое количество гостевых машино-мест вне объекта строительства: <b>0</b>
	13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов):
	13.1.3.1.1	Количество детских площадок: <b>1</b>
	13.1.3.1.2	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок: <b>Современное игровое оборудование</b>
	13.1.3.2.1	Количество спортивных площадок: <b>0</b>
	13.1.3.2.2	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок:
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства):
	13.1.4.1	Количество площадок для расположения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов: <b>0</b>
	13.1.4.2	Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства:
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению: <b>Газоны, посадка кустов, деревьев</b>
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:
	13.1.6.1	Наличие понижающих площадок (понижение бордюрного камня): <b>Отсутствуют</b>
	13.1.6.2	Наличие пандуса: <b>Отсутствует</b>
	13.1.6.3	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: <b>Парковочные места для инвалидов, тактильные полосы при входах в здания, служба парковщика</b>
	13.1.7	Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия): <b>Да (ТУ не предусмотрены)</b>
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства: <b>Нет</b>
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: <b>Не установлено градостроительным регламентом</b>
	13.2.2	Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: <b>Не установлено градостроительным регламентом</b>
	13.2.3	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: <b>70.33 м</b>

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

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

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

	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>20.10.2020</b>
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Т-УП1-01-160310/7-5</b>
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>Бессрочные технические условия подключения</b>
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: <b>766 677,78 руб.</b>
14.2 О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>Устройства сети связи</b>
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: <b>РУСФОН</b>
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>7714933598</b>
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: <b>Оповещение о пожаре на «Пульт 01»</b>
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: <b>Корпорация ИнформТелеСеть</b>
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>7702584039</b>

14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи		14.2.1	Вид сети связи: <b>Проводное радиовещание</b>				
		14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>				
		14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: <b>Корпорация ИнформТелеСеть</b>				
		14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: <b>7702584039</b>				
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: <b>325</b>				
		15.1.2	Количество нежилых помещений: <b>581</b>				
		15.1.2.1	В том числе машино-мест: <b>383</b>				
		15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: <b>198</b>				
15.2 О характеристиках жилых помещений		15.2.1					
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь (кв.м)	Количество комнат	Общая жилая площадь (кв.м)	Высота потолков (м)
B1.31	Квартира	3	B	89.40	3	47.70	3.20
B1.32	Квартира	3	B	87.60	3	48.40	3.20
B1.33	Квартира	3	B	162.30	3	58.20	3.20
B1.35	Квартира	3	B	111.50	3	63.10	3.20
B1.36	Квартира	3	B	49.60	2	26.80	3.20
B2.31	Квартира	3	B	50.70	2	26.90	3.20
B2.32	Квартира	3	B	91.00	3	55.50	3.20
B2.33	Квартира	3	B	90.80	3	55.50	3.20
B2.35	Квартира	3	B	100.60	3	57.30	3.20
B2.36	Квартира	3	B	110.70	3	62.90	3.20
B2.37	Квартира	3	B	113.00	3	63.20	3.20
B2.38	Квартира	3	B	50.00	2	24.60	3.20
B1.41	Квартира	4	B	89.50	3	49.30	3.20
B1.42	Квартира	4	B	87.60	3	45.10	3.20
B1.43	Квартира	4	B	50.50	2	26.50	3.20
B1.44	Квартира	4	B	111.50	3	63.10	3.20
B1.45	Квартира	4	B	111.50	3	63.20	3.20
B1.46	Квартира	4	B	49.60	2	26.90	3.20
B2.41	Квартира	4	B	50.30	2	27.20	3.20
B2.42	Квартира	4	B	90.50	3	55.50	3.20
B2.43	Квартира	4	B	90.60	3	55.50	3.20
B2.45	Квартира	4	B	100.40	3	57.60	3.20
B2.46	Квартира	4	B	110.40	3	55.10	3.20
B2.47	Квартира	4	B	112.50	3	55.00	3.20
B2.48	Квартира	4	B	49.60	2	25.50	3.20
B1.51	Квартира	5	B	89.30	3	49.30	3.20
B1.52	Квартира	5	B	87.60	3	48.40	3.20
B1.53	Квартира	5	B	50.50	2	27.00	3.20
B1.54	Квартира	5	B	111.50	3	63.20	3.20
B1.55	Квартира	5	B	111.50	3	63.10	3.20
B1.56	Квартира	5	B	49.60	2	26.80	3.20
B2.51	Квартира	5	B	50.30	2	26.90	3.20
B2.52	Квартира	5	B	91.00	3	55.50	3.20

B2.53	Квартира	5	B	90.80	3	55.50	3.20
B2.55	Квартира	5	B	100.60	3	57.30	3.20
B2.56	Квартира	5	B	110.70	3	62.90	3.20
B2.57	Квартира	5	B	113.00	3	63.20	3.20
B2.58	Квартира	5	B	49.60	2	24.60	3.20
B1.61	Квартира	6	B	89.50	3	49.30	3.20
B1.62	Квартира	6	B	87.60	3	45.10	3.20
B1.63	Квартира	6	B	50.50	2	26.70	3.20
B1.64	Квартира	6	B	111.50	3	63.10	3.20
B1.65	Квартира	6	B	111.50	3	63.20	3.20
B1.66	Квартира	6	B	49.60	2	26.90	3.20
B2.61	Квартира	6	B	50.30	2	27.20	3.20
B2.62	Квартира	6	B	90.50	3	55.50	3.20
B2.63	Квартира	6	B	90.60	3	55.50	3.20
B2.65	Квартира	6	B	100.40	3	57.60	3.20
B2.66	Квартира	6	B	110.40	3	55.10	3.20
B2.67	Квартира	6	B	112.50	3	55.00	3.20
B2.68	Квартира	6	B	49.60	2	25.50	3.20
B1.71	Квартира	7	B	106.20	3	63.40	3.20
B1.72	Квартира	7	B	85.40	3	48.50	3.20
B1.73	Квартира	7	B	50.50	2	27.00	3.20
B1.74	Квартира	7	B	111.40	3	63.10	3.20
B1.75	Квартира	7	B	135.90	4	77.50	3.20
B1.76	Квартира	7	B	48.60	2	26.10	3.20
B2.71	Квартира	7	B	142.10	4	93.50	3.20
B2.72	Квартира	7	B	142.40	4	92.30	3.20
B2.73	Квартира	7	B	49.90	2	24.70	3.20
B2.74	Квартира	7	B	110.50	3	62.80	3.20
B2.75	Квартира	7	B	74.50	2	45.60	3.20
B2.76	Квартира	7	B	49.60	2	24.60	3.20

B1.81	Квартира	8	B	106.60	3	66.90	3.20
B1.82	Квартира	8	B	84.20	3	44.80	3.20
B1.83	Квартира	8	B	50.50	2	26.70	3.20
B1.84	Квартира	8	B	111.50	3	63.10	3.20
B1.85	Квартира	8	B	136.30	4	77.70	3.20
B1.86	Квартира	8	B	48.30	2	26.50	3.20
B2.81	Квартира	8	B	141.80	4	93.50	3.20
B2.82	Квартира	8	B	142.00	4	92.30	3.20
B2.83	Квартира	8	B	49.90	2	24.90	3.20
B2.84	Квартира	8	B	110.30	3	55.00	3.20
B2.85	Квартира	8	B	74.20	2	37.50	3.20
B2.86	Квартира	8	B	49.50	2	25.50	3.20
B1.91	Квартира	9	B	106.20	3	63.40	3.20
B1.92	Квартира	9	B	85.40	3	48.50	3.20
B1.93	Квартира	9	B	50.50	2	27.00	3.20
B1.94	Квартира	9	B	111.40	3	63.10	3.20
B1.95	Квартира	9	B	135.90	3	77.50	3.20
B1.96	Квартира	9	B	48.60	2	26.10	3.20
B2.91	Квартира	9	B	142.10	4	93.50	3.20
B2.92	Квартира	9	B	142.40	4	92.30	3.20
B2.93	Квартира	9	B	49.90	2	24.70	3.20
B2.94	Квартира	9	B	110.50	3	62.80	3.20
B2.95	Квартира	9	B	74.50	2	45.60	3.20
B2.96	Квартира	9	B	49.60	2	24.60	3.20
B1.101	Квартира	10	B	106.60	3	66.90	3.20
B1.102	Квартира	10	B	84.50	3	45.10	3.20
B1.103	Квартира	10	B	50.50	2	26.70	3.20
B1.104	Квартира	10	B	111.50	3	63.10	3.20
B1.105	Квартира	10	B	136.30	4	77.70	3.20
B1.106	Квартира	10	B	48.30	2	26.50	3.20

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

B1.131	Квартира	13	B	106.20	3	63.40	3.20
B1.132	Квартира	13	B	85.40	3	48.50	3.20
B1.133	Квартира	13	B	50.50	2	27.00	3.20
B1.134	Квартира	13	B	111.40	3	63.10	3.20
B1.135	Квартира	13	B	135.80	4	77.40	3.20
B1.136	Квартира	13	B	48.60	2	26.10	3.20
B2.131	Квартира	13	B	142.10	4	93.50	3.20
B2.132	Квартира	13	B	142.40	4	92.30	3.20
B2.133	Квартира	13	B	49.90	2	24.70	3.20
B2.134	Квартира	13	B	110.50	3	62.80	3.20
B2.135	Квартира	13	B	74.50	2	45.60	3.20
B2.136	Квартира	13	B	49.60	2	24.60	3.20
B1.141	Квартира	14	B	106.60	3	66.90	3.20
B1.142	Квартира	14	B	84.50	3	45.10	3.20
B1.143	Квартира	14	B	50.50	2	26.70	3.20
B1.144	Квартира	14	B	111.50	3	63.10	3.20
B1.145	Квартира	14	B	136.30	4	77.70	3.20
B1.146	Квартира	14	B	48.30	2	26.50	3.20
B2.141	Квартира	14	B	141.80	4	93.50	3.20
B2.142	Квартира	14	B	142.00	4	92.30	3.20
B2.143	Квартира	14	B	49.90	2	24.90	3.20
B2.144	Квартира	14	B	110.30	3	55.00	3.20
B2.145	Квартира	14	B	74.20	2	37.50	3.20
B2.146	Квартира	14	B	49.50	2	25.50	3.20
B1.151	Квартира	15	B	106.20	3	63.60	3.20
B1.152	Квартира	15	B	85.40	3	48.50	3.20
B1.153	Квартира	15	B	50.50	2	27.00	3.20
B1.154	Квартира	15	B	111.40	3	63.10	3.20
B1.155	Квартира	15	B	135.90	4	77.50	3.20
B1.156	Квартира	15	B	48.60	2	26.10	3.20

B2.151	Квартира	15	B	142.10	4	93.50	3.20
B2.152	Квартира	15	B	142.40	4	92.30	3.20
B2.153	Квартира	15	B	49.90	2	24.70	3.20
B2.154	Квартира	15	B	116.30	3	62.80	3.20
B2.155	Квартира	15	B	80.10	2	45.60	3.20
B2.156	Квартира	15	B	49.60	2	24.60	3.20
B1.161	Квартира	16	B	48.30	2	29.40	3.20
B1.162	Квартира	16	B	160.10	4	85.10	3.20
B1.163	Квартира	16	B	48.30	2	26.70	3.20
B1.164	Квартира	16	B	163.50	4	112.10	3.20
B1.165	Квартира	16	B	162.60	4	112.10	3.20
B2.161	Квартира	16	B	141.90	4	93.70	3.20
B2.162	Квартира	16	B	141.80	4	92.30	3.20
B2.163	Квартира	16	B	49.90	2	25.10	3.20
B2.164	Квартира	16	B	159.00	4	74.30	3.20
B2.165	Квартира	16	B	49.60	2	25.50	3.20
П1.1	Квартира	17	B	176.60	4	83.60	3.50
П1.2	Квартира	17	B	223.70	5	160.90	3.50
П1.3	Квартира	17	B	223.40	5	161.50	3.50
П2.1	Квартира	17	B	207.90	4	146.40	3.50
П2.2	Квартира	17	B	209.10	4	148.70	3.50
П2.3	Квартира	17	B	179.60	4	78.00	3.50
A.401	Квартира	4	A	48.30	2	28.80	3.05
A.402	Квартира	4	A	40.90	2	24.80	3.05
A.403	Квартира	4	A	40.90	2	24.80	3.05
A.404	Квартира-студия	4	A	31.40	1	18.10	3.05
A.405	Квартира-студия	4	A	31.40	1	18.10	3.05
A.406	Квартира-студия	4	A	31.40	1	18.10	3.05
A.407	Квартира-студия	4	A	31.70	1	14.10	3.05
A.408	Квартира-студия	4	A	31.70	1	14.10	3.05
A.409	Квартира-студия	4	A	31.70	1	14.10	3.05
A.410	Квартира	4	A	40.90	2	24.80	3.05
A.411	Квартира	4	A	40.90	2	24.80	3.05
A.412	Квартира	4	A	48.30	2	28.80	3.05
A.413	Квартира	4	A	51.00	3	32.70	3.05
A.414	Квартира	4	A	49.50	2	29.20	3.05
A.415	Квартира-студия	4	A	33.50	1	20.10	3.05
A.416	Квартира-студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A.417	Квартира-студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A.418	Квартира-студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A.419	Квартира-студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A.420	Квартира-студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A.421	Квартира-студия	4	A	33.70	1	16.00	3.05
A.422	Квартира-студия	4	A	33.30	1	20.00	3.05
A.423	Квартира-студия	4	A	33.40	1	20.10	3.05
A.424	Квартира-студия	4	A	33.40	1	20.10	3.05



A.425	Квартира-студия	4	A	33.20	1	20.00	3.05
A.426	Квартира-студия	4	A	33.20	1	20.00	3.05
A.427	Квартира-студия	4	A	33.20	1	20.00	3.05
A.428	Квартира-студия	4	A	33.30	1	20.10	3.05
A.429	Квартира	4	A	49.50	2	29.20	3.05
A.430	Квартира	4	A	50.80	3	37.20	3.05
A.501	Квартира	5	A	48.30	2	28.80	3.05
A.502	Квартира	5	A	40.90	2	24.80	3.05
A.503	Квартира	5	A	40.90	2	24.80	3.05
A.504	Квартира-студия	5	A	31.40	1	18.10	3.05
A.505	Квартира-студия	5	A	31.40	1	18.10	3.05
A.506	Квартира-студия	5	A	31.40	1	18.10	3.05
A.507	Квартира-студия	5	A	31.70	1	14.10	3.05
A.508	Квартира-студия	5	A	31.70	1	14.10	3.05
A.509	Квартира-студия	5	A	31.70	1	14.10	3.05
A.510	Квартира	5	A	40.90	2	24.80	3.05
A.511	Квартира	5	A	40.90	2	24.80	3.05
A.512	Квартира	5	A	48.30	2	28.80	3.05
A.513	Квартира	5	A	51.00	3	32.70	3.05
A.514	Квартира	5	A	49.50	2	29.20	3.05
A.515	Квартира-студия	5	A	33.50	1	20.10	3.05
A.516	Квартира-студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A.517	Квартира-студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A.518	Квартира-студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A.519	Квартира-студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A.520	Квартира-студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A.521	Квартира-студия	5	A	33.70	1	16.00	3.05
A.522	Квартира-студия	5	A	33.30	1	20.00	3.05
A.523	Квартира-студия	5	A	33.40	1	20.10	3.05
A.524	Квартира-студия	5	A	33.40	1	20.10	3.05
A.525	Квартира-студия	5	A	33.20	1	20.00	3.05
A.526	Квартира-студия	5	A	33.20	1	20.00	3.05
A.527	Квартира-студия	5	A	33.20	1	20.00	3.05
A.528	Квартира-студия	5	A	33.30	1	20.10	3.05
A.529	Квартира	5	A	49.50	2	29.20	3.05
A.530	Квартира	5	A	50.80	3	37.20	3.05
A.601	Квартира	6	A	48.30	2	28.80	3.05
A.602	Квартира	6	A	40.90	2	24.80	3.05
A.603	Квартира	6	A	40.90	2	24.80	3.05

A.604	Квартира-студия	6	A	31.40	1	18.10	3.05
A.605	Квартира-студия	6	A	31.40	1	18.10	3.05
A.606	Квартира-студия	6	A	31.40	1	18.10	3.05
A.607	Квартира-студия	6	A	31.70	1	14.10	3.05
A.608	Квартира-студия	6	A	31.70	1	14.10	3.05
A.609	Квартира-студия	6	A	31.70	1	14.10	3.05
A.610	Квартира	6	A	40.90	2	24.80	3.05
A.611	Квартира	6	A	40.90	2	24.80	3.05
A.612	Квартира	6	A	48.30	2	28.80	3.05
A.613	Квартира	6	A	51.00	3	32.70	3.05
A.614	Квартира	6	A	49.50	2	29.20	3.05
A.615	Квартира-студия	6	A	33.50	1	20.10	3.05
A.616	Квартира-студия	6	A	33.70	1	16.00	3.05
A.617	Квартира-студия	6	A	33.70	1	16.00	3.05
A.618	Квартира-студия	6	A	33.70	1	16.00	3.05
A.619	Квартира-студия	6	A	33.70	1	16.00	3.05
A.620	Квартира-студия	6	A	33.70	1	16.00	3.05
A.621	Квартира-студия	6	A	33.70	1	16.00	3.05

A.622	Квартира-студия	6	A	33.30	1	20.00	3.05
A.623	Квартира-студия	6	A	33.40	1	20.10	3.05
A.624	Квартира-студия	6	A	33.40	1	20.10	3.05
A.625	Квартира-студия	6	A	33.20	1	20.00	3.05
A.626	Квартира-студия	6	A	33.20	1	20.00	3.05
A.627	Квартира-студия	6	A	33.20	1	20.00	3.05
A.628	Квартира-студия	6	A	33.30	1	20.10	3.05
A.629	Квартира	6	A	49.50	2	29.20	3.05
A.630	Квартира	6	A	50.80	3	37.20	3.05
A.701	Квартира	7	A	48.30	2	28.80	3.05
A.702	Квартира	7	A	40.90	2	24.80	3.05
A.703	Квартира	7	A	40.90	2	24.80	3.05
A.704	Квартира-студия	7	A	31.40	1	18.10	3.05
A.705	Квартира-студия	7	A	31.40	1	18.10	3.05
A.706	Квартира-студия	7	A	31.40	1	18.10	3.05
A.707	Квартира-студия	7	A	31.70	1	14.10	3.05
A.708	Квартира-студия	7	A	31.70	1	14.10	3.05
A.709	Квартира-студия	7	A	31.70	1	14.10	3.05
A.710	Квартира	7	A	40.90	2	24.80	3.05

A.711	Квартира	7	A	40.90	2	24.80	3.05
A.712	Квартира	7	A	48.30	2	28.80	3.05
A.713	Квартира	7	A	51.00	3	32.70	3.05
A.714	Квартира	7	A	49.50	2	29.20	3.05
A.715	Квартира-студия	7	A	33.50	1	20.10	3.05
A.716	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A.717	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A.718	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A.719	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A.720	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A.721	Квартира-студия	7	A	33.70	1	16.00	3.05
A.722	Квартира-студия	7	A	33.30	1	20.00	3.05
A.723	Квартира-студия	7	A	33.40	1	20.10	3.05
A.724	Квартира-студия	7	A	33.40	1	20.10	3.05
A.725	Квартира-студия	7	A	33.20	1	20.00	3.05
A.726	Квартира-студия	7	A	33.20	1	20.00	3.05
A.727	Квартира-студия	7	A	33.20	1	20.00	3.05
A.728	Квартира-студия	7	A	33.30	1	20.10	3.05
A.729	Квартира	7	A	49.50	2	29.20	3.05
A.730	Квартира	7	A	50.80	3	37.20	3.05
A.801	Квартира	8	A	48.30	2	28.80	3.05
A.802	Квартира	8	A	40.90	2	24.80	3.05
A.803	Квартира	8	A	40.90	2	24.80	3.05
A.804	Квартира-студия	8	A	31.40	1	18.10	3.05
A.805	Квартира-студия	8	A	31.40	1	18.10	3.05
A.806	Квартира-студия	8	A	31.40	1	18.10	3.05
A.807	Квартира-студия	8	A	31.70	1	14.10	3.05
A.808	Квартира-студия	8	A	31.70	1	14.10	3.05
A.809	Квартира-студия	8	A	31.70	1	14.10	3.05
A.810	Квартира	8	A	40.90	2	24.80	3.05
A.811	Квартира	8	A	40.90	2	24.80	3.05
A.812	Квартира	8	A	48.30	2	28.80	3.05
A.813	Квартира	8	A	51.00	3	32.70	3.05
A.814	Квартира	8	A	49.50	2	29.20	3.05
A.815	Квартира-студия	8	A	33.50	1	20.10	3.05
A.816	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A.817	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A.818	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A.819	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05

A.820	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A.821	Квартира-студия	8	A	33.70	1	16.00	3.05
A.822	Квартира-студия	8	A	33.30	1	20.00	3.05
A.823	Квартира-студия	8	A	33.40	1	20.10	3.05
A.824	Квартира-студия	8	A	33.40	1	20.10	3.05
A.825	Квартира-студия	8	A	33.20	1	20.00	3.05
A.826	Квартира-студия	8	A	33.20	1	20.00	3.05
A.827	Квартира-студия	8	A	33.20	1	20.00	3.05
A.828	Квартира-студия	8	A	33.30	1	20.10	3.05
A.829	Квартира	8	A	49.50	2	29.20	3.05
A.830	Квартира	8	A	50.80	3	37.20	3.05

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)	
C.211	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	206.90	Офис	206.90	3.55
C.212	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.213	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55

C.214	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.215	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.216	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	206.90	Офис	206.90	3.55
C.217	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	135.70	Офис	135.70	3.55
C.218	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	254.40	Офис	254.40	3.55
C.219	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.220	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.221	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.222	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.223	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.224	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.225	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	254.40	Офис	254.40	3.55
C.226	Нежилое помещение для коммерческого использования	2	C	135.70	Офис	135.70	3.55
C.311	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	203.10	Офис	203.10	3.55
C.312	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	88.70	Офис	88.70	3.55
C.313	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис	91.80	3.55

C.314	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.315	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	88.70	Офис	88.70	3.55
C.316	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	203.10	Офис	203.10	3.55
C.317	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	135.40	Офис	135.40	3.55
C.318	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	251.50	Офис	251.50	3.55
C.319	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.320	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.321	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.322	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.323	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.324	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.325	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	251.40	Офис	251.40	3.55
C.326	Нежилое помещение для коммерческого использования	3	C	135.40	Офис	135.40	3.55
C.411	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	203.10	Офис	203.10	3.55
C.412	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	88.70	Офис	88.70	3.55
C.413	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55

C.414	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.415	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	88.70	Офис	88.70	3.55
C.416	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	203.10	Офис	203.10	3.55
C.417	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	135.40	Офис	135.40	3.55
C.418	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	251.50	Офис	251.50	3.55
C.419	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.420	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.421	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.422	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.423	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.424	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	91.70	Офис	91.70	3.55
C.425	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	251.50	Офис	251.50	3.55
C.426	Нежилое помещение для коммерческого использования	4	C	135.40	Офис	135.40	3.55
C.514	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.515	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	88.70	Офис	88.70	3.55
C.516	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	203.10	Офис	203.10	3.55

C.517	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	135.40	Офис	135.40	3.55
C.518	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	251.50	Офис	251.50	3.55
C.519	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.520	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.521	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.522	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	91.80	Офис	91.80	3.55
C.525	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	473.40	Офис	473.40	3.55
C.526	Нежилое помещение для коммерческого использования	5	C	560.60	Офис	560.60	3.55
C.606	Нежилое помещение для коммерческого использования	6	C	666.00	Офис	666.00	3.50
					Санузел МГН (C.614)	5.40	
C.607	Нежилое помещение для коммерческого использования	6	C	666.60	Офис	661.30	3.50
					Санузел МГН (C.615)	5.30	
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	P	5.20	Кладовая	5.20	
П2.40	Кладовая	-2	P	6.20	Кладовая	6.20	
П2.41	Кладовая	-2	P	5.80	Кладовая	5.80	
П2.42	Кладовая	-2	P	14.80	Кладовая	14.80	
П2.43	Кладовая	-2	P	15.30	Кладовая	15.30	
П2.44	Кладовая	-2	P	15.30	Кладовая	15.30	
П2.50	Кладовая	-2	P	14.90	Кладовая	14.90	
П2.51	Кладовая	-2	P	8.10	Кладовая	8.10	
П2.52	Кладовая	-2	P	9.50	Кладовая	9.50	
П2.66	Кладовая	-2	P	6.30	Кладовая	6.30	
П2.67	Кладовая	-2	P	5.00	Кладовая	5.00	
П2.68	Кладовая	-2	P	4.60	Кладовая	4.60	
П2.69	Кладовая	-2	P	5.00	Кладовая	5.00	
П2.70	Кладовая	-2	P	5.00	Кладовая	5.00	
П2.71	Кладовая	-2	P	4.60	Кладовая	4.60	
П2.72	Кладовая	-2	P	5.00	Кладовая	5.00	
П2.73	Кладовая	-2	P	5.00	Кладовая	5.00	
П2.74	Кладовая	-2	P	4.60	Кладовая	4.60	
П2.75	Кладовая	-2	P	5.00	Кладовая	5.00	
П2.76	Кладовая	-2	P	5.00	Кладовая	5.00	
П2.77	Кладовая	-2	P	4.60	Кладовая	4.60	
П2.78	Кладовая	-2	P	5.10	Кладовая	5.10	
П2.79	Кладовая	-2	P	6.70	Кладовая	6.70	
П2.80	Кладовая	-2	P	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	3.30	Кладовая	3.30	
П1.99	Кладовая	-1	Р	3.30	Кладовая	3.30	
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	3.30	Кладовая	3.30	
П1.103	Кладовая	-1	Р	3.30	Кладовая	3.30	
П1.104	Кладовая	-1	Р	6.00	Кладовая	6.00	
П1.105	Кладовая	-1	Р	4.50	Кладовая	4.50	
П1.106	Кладовая	-1	Р	3.30	Кладовая	3.30	
П1.107	Кладовая	-1	Р	3.30	Кладовая	3.30	
П1.108	Кладовая	-1	Р	4.70	Кладовая	4.70	
П1.109	Кладовая	-1	Р	4.10	Кладовая	4.10	
П1.110	Кладовая	-1	Р	4.10	Кладовая	4.10	
П1.111	Кладовая	-1	Р	4.10	Кладовая	4.10	
П1.112	Кладовая	-1	Р	5.10	Кладовая	5.10	
П1.113	Кладовая	-1	Р	4.50	Кладовая	4.50	
П1.114	Кладовая	-1	Р	3.40	Кладовая	3.40	
П1.115	Кладовая	-1	Р	3.40	Кладовая	3.40	
П1.116	Кладовая	-1	Р	3.40	Кладовая	3.40	
П1.127	Кладовая	-1	Р	3.90	Кладовая	3.90	
П1.128	Кладовая	-1	Р	6.60	Кладовая	6.60	

П1.129	Кладовая	-1	P	9.20	Кладовая	9.20	
П1.75	Кладовая	-1	P	5.10	Кладовая	5.10	
П1.76	Кладовая	-1	P	5.90	Кладовая	5.90	
П1.77	Кладовая	-1	P	9.50	Кладовая	9.50	
П1.79	Кладовая	-1	P	10.10	Кладовая	10.10	
2001	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2002	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2003	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2004	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2005	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2006	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2007	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2008	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2009	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2010	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2011	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2012	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2013	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2014	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2015	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2016	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2017	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2018	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2019	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2020	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2021	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2022	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2023	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2024	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2025	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2026	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2027	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2028	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2029	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2030	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2031	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2032	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2033	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2034	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2035	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2036	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2037	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2038	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2039	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2040	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2041	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2042	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2043	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2044	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2045	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2046	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2047	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2048	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2049	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2050	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2051	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2052	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2053	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2054	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2055	Машино-место	-2	P	14.90	Машино-место	14.90	



2056	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2057	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2058	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2059	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2060	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2061	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2062	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2063	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2064	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2065	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2066	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2067	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2068	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2069	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2070	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2071	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2072	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2073	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2074	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2075	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2076	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2077	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2078	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2079	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2080	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2081	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2082	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2083	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2084	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2085	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	

2086	Машино-место	-2	P	16.69	Машино-место	16.69	
2087	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2088	Машино-место	-2	P	14.93	Машино-место	14.93	
2089	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2090	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2091	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2092	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2093	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2094	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2095	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2096	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2097	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2098	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2099	Машино-место	-2	P	15.90	Машино-место	15.90	
2100	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2101	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2102	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2103	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2104	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2105	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2106	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2107	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2108	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2109	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2110	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2111	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2112	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2113	Машино-место	-2	P	15.50	Машино-место	15.50	
2114	Машино-место	-2	P	15.50	Машино-место	15.50	
2115	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	





2236	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2237	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2238	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2239	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2240	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2241	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2242	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2243	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2244	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2245	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2246	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
2247	Машино-место	-2	P	13.25	Машино-место	13.25	
1001	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1002	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1003	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1004	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1005	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1006	Машино-место	-1	P	15.50	Машино-место	15.50	
1007	Машино-место	-1	P	15.50	Машино-место	15.50	
1008	Машино-место	-1	P	15.50	Машино-место	15.50	
1009	Машино-место	-1	P	15.50	Машино-место	15.50	
1010	Машино-место	-1	P	15.50	Машино-место	15.50	
1011	Машино-место	-1	P	15.50	Машино-место	15.50	
1012	Машино-место	-1	P	15.50	Машино-место	15.50	
1013	Машино-место	-1	P	16.69	Машино-место	16.69	
1014	Машино-место	-1	P	16.69	Машино-место	16.69	
1015	Машино-место	-1	P	16.69	Машино-место	16.69	
1016	Машино-место	-1	P	16.69	Машино-место	16.69	
1017	Машино-место	-1	P	16.69	Машино-место	16.69	
1018	Машино-место	-1	P	14.93	Машино-место	14.93	
1019	Машино-место	-1	P	15.50	Машино-место	15.50	
1020	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1021	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1022	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1023	Машино-место	-1	P	14.90	Машино-место	14.90	
1024	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1025	Машино-место	-1	P	16.70	Машино-место	16.70	
1026	Машино-место	-1	P	16.69	Машино-место	16.69	
1027	Машино-место	-1	P	14.93	Машино-место	14.93	
1028	Машино-место	-1	P	14.93	Машино-место	14.93	
1029	Машино-место	-1	P	16.69	Машино-место	16.69	
1030	Машино-место	-1	P	16.69	Машино-место	16.69	
1031	Машино-место	-1	P	16.69	Машино-место	16.69	
1032	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1033	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1034	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1035	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1036	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1037	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1038	Машино-место	-1	P	15.90	Машино-место	15.90	
1039	Машино-место	-1	P	15.90	Машино-место	15.90	
1040	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1041	Машино-место	-1	P	15.50	Машино-место	15.50	
1042	Машино-место	-1	P	15.50	Машино-место	15.50	
1043	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1044	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1045	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1046	Машино-место	-1	P	15.50	Машино-место	15.50	
1047	Машино-место	-1	P	15.50	Машино-место	15.50	
1048	Машино-место	-1	P	15.50	Машино-место	15.50	

1049	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1050	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1051	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1052	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1053	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1054	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1055	Машино-место	-1	P	15.50	Машино-место	15.50	
1056	Машино-место	-1	P	15.50	Машино-место	15.50	
1057	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место (зависимое от 1134)	13.25	
1058	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место (зависимое от 1135)	13.25	
1059	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1060	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1061	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1062	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1063	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1064	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1065	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1066	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1067	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1068	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1069	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1070	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1071	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1072	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1073	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1074	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1075	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1076	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1077	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1078	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	

1079	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1080	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1081	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1082	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1083	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1084	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1085	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1086	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1087	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1088	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1089	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1090	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1091	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1092	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1093	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1094	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1095	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1096	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1097	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1098	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1099	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1100	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1101	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1102	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1103	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1104	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1105	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1106	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1107	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1108	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	

1109	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1110	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1111	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1112	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1113	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1114	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1115	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1116	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1117	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1118	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1119	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1120	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1121	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1122	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1123	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1124	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1125	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1126	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1127	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1128	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1129	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1130	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1131	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1132	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1133	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
1134	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место (зависимое от 1057)	13.25	
1135	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место (зависимое от 1058)	13.25	
1136	Машино-место	-1	P	13.25	Машино-место	13.25	
B.119	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	B	109.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	109.70	5.19

B.120	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	B	119.30	Коммерческое помещение (Ритейл)	119.30	5.37
B.121	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	B	127.40	Коммерческое помещение (Ритейл)	127.40	5.55
B.122	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	B	76.80	Коммерческое помещение (Ритейл)	76.80	5.75
B.123	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	B	138.90	Коммерческое помещение (Ритейл)	138.90	5.85
B.124	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	B	144.60	Коммерческое помещение (Ритейл)	144.60	4.40
A.103	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	A	25.60	Коммерческое помещение (Ритейл)	25.60	4.41
A.106	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	A	20.30	Коммерческое помещение (Ритейл)	20.30	4.41
A.109	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	A	245.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	245.70	3.54
A.110	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	A	94.00	Коммерческое помещение (Ритейл)	94.00	3.95
A.111	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	A	81.80	Коммерческое помещение (Ритейл)	81.80	4.15
A.112	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	A	90.50	Коммерческое помещение (Ритейл)	90.50	4.28
A.113	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	A	99.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	99.70	4.51
C.110	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	C	140.20	Коммерческое помещение (Ритейл)	140.20	5.45
C.111	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	C	210.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	210.70	5.45
C.112	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	C	140.30	Коммерческое помещение (Ритейл)	140.30	5.45
C.113	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	C	150.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	150.70	5.45

C.114	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	C	131.50	Коммерческое помещение (Ритейл)	131.50	5.45
C.115	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	C	155.90	Коммерческое помещение (Ритейл)	155.90	5.09
C.132	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	C	108.30	Коммерческое помещение (Ритейл)	108.30	3.90
C.139	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	C	120.70	Коммерческое помещение (Ритейл)	120.70	4.41
Ф.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	A	1398.30	Лифтовой холл (этаж -1)	15.00	3.65
					Лифтовой холл (этаж -1)	17.70	
					Вестибюль фудхолла (этаж 1)	32.10	
					Лестничная клетка (этаж 1)	21.70	
					Лифтовой холл (этаж 1)	7.60	
					Обеденный зал Фудхоллана 272п,м (этаж 2)	579.80	
					Кофе-пойнт(мороженое) (этаж 2)	26.40	
					Кофе-пойнт (горячие напитки) (этаж 2)	27.60	
					Кофе-пойнт (сладкая продукция и напитки)(этаж 2)	39.70	
					Кофе-пойнт (соки)(этаж 2)	18.70	
					Кофе-пойнт (коктейли)(этаж 2)	21.70	
					Кофе-пойнт (суши)(этаж 2)	32.30	
					Кафетерий (этаж 2)	27.80	
					Кафетерий (этаж 2)	43.20	
					Санузел (этаж 2)	14.90	
					Санузел (этаж 2)	11.00	
					Санузел МГН (этаж 2)	5.90	
					Тамбур (этаж 2)	4.00	
					Тамбур (этаж 2)	3.50	
					Коридор (этаж 2)	49.20	
					Кладовая отходов(этаж 2)	7.60	
					Кладовая кафетерия(этаж 2)	5.10	
					Кладовая кафетерия(этаж 2)	5.30	
					Моечная подносов(этаж 2)	4.00	
					ПУИ (этаж 2)	2.60	
					Моечная тары (этаж 2)	5.40	
					Коридор (этаж 2)	29.70	
					Раздевальная (этаж 2)	8.40	
					С/У (этаж 2)	1.70	
					Раздевальная (этаж 2)	7.40	
					С/У (этаж 2)	1.60	
					Душевая (этаж 2)	2.10	
					Душевая (этаж 2)	3.70	
					Лифтовой холл (этаж2)	12.20	
					Лестница фудхолла(этаж 2)	22.90	
					Открытая терраса(этаж 3)	196.30	
					Служебное помещение(этаж 3)	46.50	
					Лифтовой холл (этаж 3)	13.20	
					Лестничная клетка (этаж 3)	22.80	
Г.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	A	488.90	Лифтовый холл (этаж -1)	4.50	3.65
					Зал гастропаба (этаж 1)	157.80	
					Санузлы гастропаба(этаж 1)	19.60	
					Коридор кухни (этаж 1)	21.30	
					Сервировочная (этаж 1)	6.90	
					ПУИ (этаж 1)	4.00	
					Моечная столовой посуды (этаж 1)	17.00	
					Раздевалка с душем и санузлом (этаж 1)	11.30	
					Зал гастропаба (этаж 2)	22.40	
					Коридор (этаж 2)	135.20	

					Коридор кухни (этаж 2)	41.00	
					Кладовая сыпучих продуктов (этаж 2)	4.80	
					Кладовая овощей (этаж 2)	10.00	
					Цех доготовочной (этаж 2)	6.40	
					Доготовочный цех горячих и холодных блюд (этаж 2)	22.10	
					Зона холодильных камер (этаж 2)	4.60	
О.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	А	564.70	Лифтовой холл (этаж -1)	9.80	4.04
					Вестибюль (этаж 1)	8.00	
					Лестничная клетка (этаж 1)	28.90	
					Лестничная клетка (этаж 2)	16.50	
					Офисное помещение (этаж 3)	171.30	
					Санузел (этаж 3)	2.70	
					Санузел МГН (этаж 3)	5.00	
					Кладовая (этаж 3)	37.90	
					ПУИ (этаж 3)	3.80	
					Помещение персонала (этаж 3)	87.40	
					Лифтовой холл (этаж 3)	5.30	
					Лестничная клетка/ПБЗ (этаж 3)	24.60	
					Открытая терраса офиса (этаж 3)	163.50	
С.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	В	826.90	Торговый зал супермаркета	478.20	5.85
					Помещение мойки тележек	12.20	
					Коридор	77.10	
					Загрузочная	52.40	
					Кладовая непродовольственных материалов	28.10	
					Помещение фасовки гастрономии и молочно-жировых продуктов	39.90	
					Кладовая сухих продуктов	15.50	
					Помещение холодильных камер	48.20	
					Кладовая отходов	6.30	
					Помещение фасовки овощей и фруктов	14.40	
					Кабинет административный	17.20	
					ПУИ	2.80	
					Раздевалка персонала	10.00	
					Раздевалка персонала	9.60	
					Санузел персонала	2.40	
					Санузел персонала	2.40	
					Универсальный санузел	6.40	
					Санузел	3.80	
О.2	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	В	224.30	Лестничная клетка (этаж 1)	23.20	4.50
					Лестничная клетка (этаж 2)	18.60	
					Офисное помещение (этаж 2)	174.80	
					Санузел (этаж 2)	3.80	
					ПУИ (этаж 2)	3.90	
О.3	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	В	294.50	Лестничная клетка (этаж 1)	54.60	4.50
					Лестничная клетка (этаж 2)	15.10	
					Офисное помещение (этаж 2)	174.80	
					Санузел (этаж 2)	2.60	
					ПУИ (этаж 2)	3.30	
					Кладовая (этаж 2)	44.10	
К.1	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	С	337.60	Зал кафетерия на 110м,п,	232.70	5.45
					Буфет	10.60	
					Моечная	8.60	
					Кладовая продуктов	4.70	
					ПУИ	4.30	
					Моечная тары	4.30	



					Загрузочная	7.90	
					Подсобное помещениебуфета	23.40	
					Раздевальная с СУ идущем	10.40	
					Коридор кухни	21.20	
					Санузел кафе	9.50	
M.-1	Нежилое помещение для коммерческого использования	-1	P	517.70	Зона мойки	400.80	5.85
					Санузел	3.00	
					Кладовая	4.50	
					Помещениеадминистратора безорганизациипостоянного рабочегоместа	8.30	
					Клиентская	15.80	
					Санузел	2.20	
					ПУИ	3.70	
					Помещение персонала	13.00	
					Душевая	3.30	
					Санузел	3.80	
					Компрессорная	5.20	
					Кладовая инвентаря	5.10	
					Помещение очистныхсооружений	49.00	
K.-1	Нежилое помещение для коммерческого использования	-1	P	389.40	Вестибюль	29.80	5.85
					Зона настольных игр	166.50	
					Видеозал	54.50	
					Бильярдная комната	102.10	
					Кладовая инвентаря	5.90	
					ПУИ	2.60	
					Раздевалка персонала	9.40	
					Помещение отдыха	9.50	
					Санузел персонала	2.70	
					Санузел	6.40	
П1.51	Нежилое помещение для коммерческого использования	-1	P	23.90	Жируловитель (реализуется совместно с пом. Г.1)	23.90	4.44
П1.83	Нежилое помещение для коммерческого использования	-1	P	34.00	Жируловитель (реализуется совместно с пом. Ф.1)	34.00	4.25
П1.82	Нежилое помещение для коммерческого использования	-1	P	22.40	Жируловитель (реализуется совместно с пом. К.1)	22.40	4.67
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		Общественное	7285.90		
2	Помещения хранения велосипедов	Паркинг, -2этаж		Техническое	14.70		
3	Помещения хранения велосипедов	Паркинг, -2этаж		Техническое	24.60		
4	Помещения хранения торговых тележек	Паркинг, -2этаж		Техническое	12.70		
5	Помещение очистки стоков	Паркинг, -2этаж		Техническое	10.90		
6	Холодильный центр	Паркинг, -2этаж		Техническое	361.00		
7	КНС мойки	Паркинг, -2этаж		Техническое	9.40		
8	ЛК	Паркинг, -2этаж		Общественное	38.67		
9	ЛК	Паркинг, -2этаж		Общественное	38.67		
10	ЛК	Паркинг, -2этаж		Общественное	36.27		
11	ЛК	Паркинг, -2этаж		Общественное	36.27		
12	ЛК	Паркинг, -2этаж		Общественное	26.29		
13	Лифтовый холл	Паркинг, -2этаж		Общественное	21.67		
14	Лифтовый холл	Паркинг, -2этаж		Общественное	21.18		
15	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж		Общественное	48.67		
16	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж		Общественное	61.66		
17	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж		Общественное	11.35		

18	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	15.50
19	Коридор	Паркинг, -2этаж	Общественное	96.26
20	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	38.07
21	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	10.21
22	Коридор	Паркинг, -2этаж	Общественное	84.66
23	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	9.46
24	Тамбур-шлюз	Паркинг, -2этаж	Общественное	7.00
25	ЛК	Паркинг, -2этаж	Общественное	26.14
26	Помещение хранения автомобилей	Паркинг, -1этаж	Общественное	5041.80
27	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -1этаж	Техническое	15.50
28	ПУИ	Паркинг, -1этаж	Техническое	21.50
29	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -1этаж	Техническое	22.60
30	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -1этаж	Техническое	19.10
31	Помещение персонала управляющей компании	Паркинг, -1этаж	Техническое	63.70
32	Место хранения гольф-кара	Паркинг, -1этаж	Техническое	20.40
33	Помещение временного хранения мусора	Паркинг, -1этаж	Техническое	16.20
34	Раздевалка персонала	Паркинг, -1этаж	Техническое	45.70
35	Раздевалка персонала	Паркинг, -1этаж	Техническое	22.40
36	Венткамера ПД	Паркинг, -1этаж	Техническое	23.70
37	Венткамера ПД	Паркинг, -1этаж	Техническое	31.10
38	Венткамера ПД	Паркинг, -1этаж	Техническое	25.60
39	Венткамера ПД	Паркинг, -1этаж	Техническое	67.60
40	Венткамера ЖЧ блок А	Паркинг, -1этаж	Техническое	131.10
41	Венткамера ритейл блок А	Паркинг, -1этаж	Техническое	189.00
42	Венткамера жилья приток блок В	Паркинг, -1этаж	Техническое	161.00
43	Венткамера ритейл блок В	Паркинг, -1этаж	Техническое	89.10
44	Венткамера ритейл блок С	Паркинг, -1этаж	Техническое	76.00
45	Венткамера паркинга приточная	Паркинг, -1этаж	Техническое	73.90
46	Венткамера паркинга приточная	Паркинг, -1этаж	Техническое	74.30
47	Помещение СС	Паркинг, -1этаж	Техническое	9.40
48	Сервисная и СС	Паркинг, -1этаж	Техническое	19.40
49	Помещение СС	Паркинг, -1этаж	Техническое	12.80
50	Насосная ВК/ИТТ	Паркинг, -1этаж	Техническое	86.70
51	Электрощитовая ресторана	Паркинг, -1этаж	Техническое	66.40
52	ГРЩЗ	Паркинг, -1этаж	Техническое	114.40
53	ГРЩ4	Паркинг, -1этаж	Техническое	88.60
54	ИТП	Паркинг, -1этаж	Техническое	655.80
55	Венткамера ПД	Паркинг, -1этаж	Техническое	63.80
56	Тех. помещение фонтана	Паркинг, -1этаж	Техническое	37.20
57	Помещения для ввода кабеля	Паркинг, -1этаж	Техническое	7.90
58	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	59.01
59	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	16.70
60	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	70.66
61	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	74.06
62	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	62.86
63	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	56.55
64	Лифтовый холл	Паркинг, -1этаж	Общественное	96.47
65	Лифтовый холл	Паркинг, -1этаж	Общественное	25.83
66	Лифтовый холл	Паркинг, -1этаж	Общественное	43.03
67	Тамбур-шлюз	Паркинг, -1этаж	Общественное	91.58
68	Тамбур-шлюз	Паркинг, -1этаж	Общественное	75.89
69	Лифтовый холл	Паркинг, -1этаж	Общественное	71.34
70	Тамбур-шлюз	Паркинг, -1этаж	Общественное	16.70
71	Тамбур-шлюз	Паркинг, -1этаж	Общественное	36.13
72	Коридор	Паркинг, -1этаж	Общественное	12.79
73	Коридор	Паркинг, -1этаж	Общественное	12.79
74	Коридор	Паркинг, -1этаж	Общественное	35.99
75	Тамбур-шлюз	Паркинг, -1этаж	Общественное	28.41
76	Тамбур-шлюз	Паркинг, -1этаж	Общественное	11.40
77	Тамбур-шлюз	Паркинг, -1этаж	Общественное	21.95

78	ЛК	Паркинг, -1этаж	Общественное	63.22
79	Лифтовый холл	Паркинг, -1этаж	Общественное	28.22
80	Лестничная клетка	Блок А, 1этаж	Общественное	11.60
81	Вестибюль	Блок А, 1этаж	Общественное	86.70
82	ПУИ	Блок А, 1этаж	Техническое	1.00
83	Диспетчерская и помещение охраны	Блок А, 1этаж	Техническое	10.30
84	Помещение мойки лап собак	Блок А, 1этаж	Общественное	2.60
85	Универсальный су	Блок А, 1этаж	Общественное	2.50
86	Лестничная клетка Л2	Блок А, 1этаж	Общественное	4.20
87	Лестничная клетка Л1	Блок А, 1этаж	Общественное	11.30
88	Лестничная клетка с -1этажа	Блок А, 1этаж	Общественное	5.70
89	Лифтовый холл	Блок А, 1этаж	Общественное	2.90
90	Помещение доставки	Блок А, 1этаж	Техническое	2.30
91	Помещение персонала	Блок А, 1этаж	Общественное	4.90
92	Санузел	Блок А, 1этаж	Общественное	0.90
93	Техническое помещение для обслуживания фасадных орошителей	Блок А, 1этаж	Общественное	1.4
94	Лестничная клетка	Блок А, 2этаж	Общественное	14.70
95	Лестничная клетка	Блок А, 2этаж	Общественное	8.50
96	Лестничная клетка	Блок А, 2этаж	Общественное	8.60
97	Вестибюль	Блок А, 3этаж	Общественное	30.20
98	Лестничная клетка	Блок А, 3этаж	Общественное	8.70
99	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок А, 3этаж	Общественное	7.1
100	Помещение отдыха жильцов	Блок А, 3этаж	Общественное	4.40
101	Помещение отдыха жильцов	Блок А, 3этаж	Общественное	6.10
102	Помещение отдыха жильцов	Блок А, 3этаж	Общественное	5.80
103	ПУИ	Блок А, 3этаж	Техническое	2.00
104	Помещение отдыха жильцов	Блок А, 3этаж	Общественное	13.50
105	Лестничная клетка Л2	Блок А, 3этаж	Общественное	13.80
106	Лестничная клетка Л1	Блок А, 3этаж	Общественное	8.70

107	Приточно-вытяжная вентиляция	Блок А, 3этаж	Техническое	26.70
108	Санузел МГН	Блок А, 3этаж	Общественное	2.90
109	Открытая терраса	Блок А, 3этаж	Общественное	217.80
110	Открытая терраса	Блок А, 3этаж	Общественное	39.10
111	Коридор	Блок А, 4этаж	Общественное	69.80
112	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 4этаж	Общественное	4.90
113	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 4этаж	Общественное	4.90
114	ПУИ	Блок А, 4этаж	Техническое	2.20
115	ПУИ	Блок А, 4этаж	Техническое	2.20
116	Лестничная клетка Л1	Блок А, 4этаж	Общественное	8.50
117	Лестничная клетка Л2	Блок А, 4этаж	Общественное	8.50
118	Коридор	Блок А, 5этаж	Общественное	69.80
119	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 5этаж	Общественное	4.90
120	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 5этаж	Общественное	4.90
121	ПУИ	Блок А, 5этаж	Техническое	2.20
122	ПУИ	Блок А, 5этаж	Техническое	2.20
123	Лестничная клетка Л1	Блок А, 5этаж	Общественное	8.50
124	Лестничная клетка Л2	Блок А, 5этаж	Общественное	8.50
125	Коридор	Блок А, 6этаж	Общественное	69.80
126	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 6этаж	Общественное	4.90
127	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 6этаж	Общественное	4.90
128	ПУИ	Блок А, 6этаж	Техническое	2.20
129	ПУИ	Блок А, 6этаж	Техническое	2.20
130	Лестничная клетка Л1	Блок А, 6этаж	Общественное	8.50
131	Лестничная клетка Л2	Блок А, 6этаж	Общественное	8.50
132	Коридор	Блок А, 7 этаж	Общественное	70.00
133	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 7 этаж	Общественное	4.90
134	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 7 этаж	Общественное	4.90
135	ПУИ	Блок А, 7 этаж	Техническое	2.20
136	ПУИ	Блок А, 7 этаж	Техническое	2.20

137	Лестничная клетка Л1	Блок А, 7 этаж	Общественное	8.50
138	Лестничная клетка Л2	Блок А, 7 этаж	Общественное	8.50
139	Коридор	Блок А, 8 этаж	Общественное	70.00
140	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 8 этаж	Общественное	4.90
141	Лифтовый холл (зона пож.безопасности)	Блок А, 8 этаж	Общественное	4.90
142	ПУИ	Блок А, 8 этаж	Техническое	2.20
143	ПУИ	Блок А, 8 этаж	Техническое	2.20
144	Лестничная клетка Л1	Блок А, 8 этаж	Общественное	8.50
145	Лестничная клетка Л2	Блок А, 8 этаж	Общественное	8.50
146	Лестничная клетка Л1	Блок А, кровля	Общественное	4.40
147	Лестничная клетка Л2	Блок А, кровля	Общественное	4.40
148	Вестибюль	Блок В, 1этаж	Общественное	122.10
149	Доставка почты	Блок В, 1этаж	Общественное	7.70
150	Помещение ресепшн	Блок В, 1этаж	Общественное	1.90
151	Санузел персонала	Блок В, 1этаж	Общественное	1.90
152	Санузел МГН	Блок В, 1этаж	Общественное	2.50
153	ПУИ	Блок В, 1этаж	Техническое	1.00
154	ПУИ	Блок В, 1этаж	Техническое	0.80
155	Помещение УК	Блок В, 1этаж	Техническое	15.9
156	Коридор	Блок В, 1этаж	Техническое	3.60
157	Санузел	Блок В, 1этаж	Техническое	1.60
158	Диспетчерская	Блок В, 1этаж	Техническое	13.70
159	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	3.90
160	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	14.00
161	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	5.70
162	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	9.80
163	ЛК	Блок В, 1этаж	Общественное	16.10
159	Вестибюль жилья	Блок В, 2 этаж	Общественное	138.60
160	ПУИ	Блок В, 2 этаж	Техническое	1.00
161	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 2 этаж	Общественное	10.00

162	ЛК Л1	Блок В, 2 этаж	Общественное	8.50
163	ПУИ	Блок В, 2 этаж	Техническое	1.10
164	Санузел МГН	Блок В, 2 этаж	Общественное	2.80
165	Умывальная	Блок В, 2 этаж	Общественное	1.60
166	ПУИ	Блок В, 2 этаж	Техническое	1.80
167	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 2 этаж	Общественное	9.50
168	ЛК Л2	Блок В, 2 этаж	Общественное	8.50
169	Уборная	Блок В, 2 этаж	Общественное	2.70
170	Открытая терраса	Блок В, 2 этаж	Общественное	1141.80
171	ЛК Л1	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.50
172	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.50
173	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.30
174	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	6.60
175	ПУИ	Блок В, 3 этаж	Техническое	1.10
176	ЛК Л2	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.50
177	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 3 этаж	Общественное	8.70
178	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	7.00
179	Холл	Блок В, 3 этаж	Общественное	12.10
180	ПУИ	Блок В, 3 этаж	Техническое	1.10
181	ЛК Л1	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.50
182	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.50
183	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.30
184	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	6.60
185	ПУИ	Блок В, 4 этаж	Техническое	1.10
186	ЛК Л2	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.50
187	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 4 этаж	Общественное	8.70
188	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	7.00
189	Холл	Блок В, 4 этаж	Общественное	12.10
190	ПУИ	Блок В, 4 этаж	Техническое	1.10
191	ЛК Л1	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.50

192	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.50
193	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.30
194	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	6.60
195	ПУИ	Блок В, 5 этаж	Техническое	1.10
196	ЛК Л2	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.50
197	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 5 этаж	Общественное	8.70
198	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	7.00
199	Холл	Блок В, 5 этаж	Общественное	12.10
200	ПУИ	Блок В, 5 этаж	Техническое	1.10
201	ЛК Л1	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.50
202	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.50
203	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.30
204	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	6.60
205	ПУИ	Блок В, 6 этаж	Техническое	1.10
206	ЛК Л2	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.50
207	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 6 этаж	Общественное	8.70
208	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	7.00
209	Холл	Блок В, 6 этаж	Общественное	12.10
210	ПУИ	Блок В, 6 этаж	Техническое	1.10
211	ЛК Л1	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.50
212	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.50
213	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.30
214	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	6.60
215	ПУИ	Блок В, 7 этаж	Техническое	1.10
216	ЛК Л2	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.50
217	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 7 этаж	Общественное	8.70
218	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	7.00
219	Холл	Блок В, 7 этаж	Общественное	12.10
220	ПУИ	Блок В, 7 этаж	Техническое	1.10
221	ЛК Л1	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.50

222	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.50
223	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.30
224	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	6.60
225	ПУИ	Блок В, 8 этаж	Техническое	1.10
226	ЛК Л2	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.50
227	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 8 этаж	Общественное	8.70
228	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	7.00
229	Холл	Блок В, 8 этаж	Общественное	12.10
230	ПУИ	Блок В, 8 этаж	Техническое	1.10
231	ЛК Л1	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.50
232	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.50
233	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.30
234	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	6.60
235	ПУИ	Блок В, 9 этаж	Техническое	1.10
236	ЛК Л2	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.50
237	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 9 этаж	Общественное	8.70
238	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	7.00
239	Холл	Блок В, 9 этаж	Общественное	12.10
240	ПУИ	Блок В, 9 этаж	Техническое	1.10
241	ЛК Л1	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.50
242	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.50
243	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.30
244	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	6.60
245	ПУИ	Блок В, 10 этаж	Техническое	1.10
246	ЛК Л2	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.50
247	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 10 этаж	Общественное	8.70
248	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	7.00
249	Холл	Блок В, 10 этаж	Общественное	12.10
250	ПУИ	Блок В, 10 этаж	Техническое	1.10
251	ЛК Л1	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.50

252	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.50
253	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.30
254	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	6.60
255	ПУИ	Блок В, 11 этаж	Техническое	1.10
256	ЛК Л2	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.50
257	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 11 этаж	Общественное	8.70
258	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	7.00
259	Холл	Блок В, 11 этаж	Общественное	12.10
260	ПУИ	Блок В, 11 этаж	Техническое	1.10
261	ЛК Л1	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.50
262	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.50
263	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.30
264	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	6.60
265	ПУИ	Блок В, 12 этаж	Техническое	1.10
266	ЛК Л2	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.50
267	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 12 этаж	Общественное	8.70
268	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	7.00
269	Холл	Блок В, 12 этаж	Общественное	12.10
270	ПУИ	Блок В, 12 этаж	Техническое	1.10
271	ЛК Л1	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.50
272	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.50
273	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.30
274	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	6.60
275	ПУИ	Блок В, 13 этаж	Техническое	1.10
276	ЛК Л2	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.50
277	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок В, 13 этаж	Общественное	8.70
278	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	7.00
279	Холл	Блок В, 13 этаж	Общественное	12.10
280	ПУИ	Блок В, 13 этаж	Техническое	1.10
281	ЛК Л1	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.50

282	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.50
283	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.30
284	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	6.60
285	ПУИ	Блок В, 14 этаж	Техническое	1.10
286	ЛК Л2	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.50
287	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 14 этаж	Общественное	8.70
288	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	7.00
289	Холл	Блок В, 14 этаж	Общественное	12.10
290	ПУИ	Блок В, 14 этаж	Техническое	1.10
291	ЛК Л1	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.50
292	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.50
293	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.30
294	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	6.60
295	ПУИ	Блок В, 15 этаж	Техническое	1.10
296	ЛК Л2	Блок В, 15 этаж	Общественное	8.50
297	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 15 этаж	Общественное	9.70
298	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	9.10
299	Холл	Блок В, 15 этаж	Общественное	9.00
300	ПУИ	Блок В, 15 этаж	Техническое	1.10
301	ЛК Л1	Блок В, 16 этаж	Общественное	8.50
302	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 16 этаж	Общественное	8.50
303	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное	7.50
304	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное	6.50
305	ПУИ	Блок В, 16 этаж	Техническое	1.10
306	ЛК Л2	Блок В, 16 этаж	Общественное	8.50
307	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 16 этаж	Общественное	8.70
308	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное	6.40
309	Холл	Блок В, 16 этаж	Общественное	7.10
310	ПУИ	Блок В, 16 этаж	Техническое	1.10
311	ЛК Л1	Блок В, 17 этаж	Общественное	8.50

312	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 17 этаж	Общественное	8.50
313	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное	7.50
314	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное	6.50
315	ПУИ	Блок В, 17 этаж	Техническое	1.10
316	ЛК Л2	Блок В, 17 этаж	Общественное	8.50
317	Лифтовый холл / ПБЗ	Блок В, 17 этаж	Общественное	8.70
318	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное	6.40
319	Холл	Блок В, 17 этаж	Общественное	7.10
320	ПУИ	Блок В, 17 этаж	Техническое	1.10
321	ЛК1	Блок В, кровля	Общественное	4.50
322	Электрощитовая	Блок В, кровля	Техническое	5.50
323	ЛК2	Блок В, кровля	Общественное	4.50
324	Электрощитовая	Блок В, кровля	Техническое	4.10
325	Вестибюль	Блок С, 1этаж	Общественное	128.30
326	Зона ресепшн	Блок С, 1этаж	Общественное	8.70
327	Сапожная	Блок С, 1этаж	Общественное	3.70
328	Коридор	Блок С, 1этаж	Общественное	9.40
329	Коридор	Блок С, 1этаж	Общественное	2.60
330	ПУИ	Блок С, 1этаж	Техническое	2.50
331	Коридор	Блок С, 1этаж	Общественное	6.20
332	Санузел	Блок С, 1этаж	Общественное	5.00
333	Санузел	Блок С, 1этаж	Общественное	3.40
334	Мусорокамера	Блок С, 1этаж	Общественное	16.70
335	Лифтовый холл	Блок С, 1этаж	Общественное	5.40
336	Диспетчерская	Блок С, 1этаж	Техническое	16.70
337	Помещение охраны и службы парковщиков	Блок С, 1этаж	Техническое	17.30
338	Коридор	Блок С, 1этаж	Общественное	36.60
339	Санузел	Блок С, 1этаж	Общественное	4.40
340	ПУИ	Блок С, 1этаж	Техническое	4.60
341	ЛК	Блок С, 1этаж	Общественное	11.50

342	ЛК	Блок С, 1этаж	Общественное	11.90
343	Универсальный санузел	Блок С, 1этаж	Общественное	2.60
344	ЛК	Блок С, 1этаж	Общественное	8.40
345	ЛК	Блок С, 1этаж	Общественное	8.90
346	ЛК	Блок С, 1этаж	Общественное	6.40
347	Электрощитовая	Блок С, 1этаж	Техническое	7.30
348	Рампа	Блок С, 1этаж	Техническое	230.90
349	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, 2этаж	Общественное	16.00
350	Коридор	Блок С, 2этаж	Общественное	100.50
351	Лифтовый холл	Блок С, 2этаж	Общественное	5.30
352	Санузел	Блок С, 2этаж	Общественное	5.10
353	Санузел	Блок С, 2этаж	Общественное	9.10
354	Санузел	Блок С, 2этаж	Общественное	5.30
355	Санузел	Блок С, 2этаж	Общественное	9.10
356	Коридор	Блок С, 2этаж	Общественное	12.50
357	Коридор	Блок С, 2этаж	Общественное	12.20
358	ПУИ	Блок С, 2этаж	Техническое	1.60
359	ЛК	Блок С, 2этаж	Общественное	8.90
360	ЛК	Блок С, 2этаж	Общественное	8.90
361	Электрощитовая	Блок С, 2этаж	Техническое	4.50
362	Санузел МГН	Блок С, 2этаж	Общественное	2.70
363	Санузел МГН	Блок С, 2этаж	Общественное	2.70
364	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, 3этаж	Общественное	16.00
365	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественное	103.10
366	Лифтовый холл	Блок С, 3этаж	Общественное	5.30
367	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественное	5.40
368	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественное	7.00
369	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественное	5.40
370	Санузел	Блок С, 3этаж	Общественное	7.00
371	ПУИ	Блок С, 3этаж	Техническое	1.60

372	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественное	14.00
373	Коридор	Блок С, 3этаж	Общественное	12.90
374	Электрощитовая	Блок С, 3этаж	Техническое	4.50
375	ЛК	Блок С, 3этаж	Общественное	8.90
376	ЛК	Блок С, 3этаж	Общественное	8.90
377	Санузел МГН	Блок С, 3этаж	Общественное	2.70
378	Санузел МГН	Блок С, 3этаж	Общественное	2.70
379	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, 4этаж	Общественное	16.00
380	Коридор	Блок С, 4этаж	Общественное	103.60
381	Лифтовый холл	Блок С, 4этаж	Общественное	5.30
382	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественное	5.40
383	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественное	7.00
384	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественное	5.40
385	Санузел	Блок С, 4этаж	Общественное	7.00
386	ПУИ	Блок С, 4этаж	Техническое	1.60
387	Коридор	Блок С, 4этаж	Общественное	14.00
388	Коридор	Блок С, 4этаж	Общественное	12.90
389	Электрощитовая	Блок С, 4этаж	Техническое	4.50
390	ЛК	Блок С, 4этаж	Общественное	8.90
391	ЛК	Блок С, 4этаж	Общественное	8.90
392	Санузел МГН	Блок С, 4этаж	Общественное	2.70
393	Санузел МГН	Блок С, 4этаж	Общественное	2.70
394	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, 5этаж	Общественное	16.00
395	Коридор	Блок С, 5этаж	Общественное	70.10
396	Лифтовый холл	Блок С, 5этаж	Общественное	5.30
397	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	5.50
398	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	7.20
399	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	5.50
400	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	7.20
401	ПУИ	Блок С, 5этаж	Техническое	1.60

402	Коридор	Блок С, 5этаж	Общественное	14.30
403	Коридор	Блок С, 5этаж	Общественное	15.80
404	ЛК	Блок С, 5этаж	Общественное	9.10
405	ЛК	Блок С, 5этаж	Общественное	9.10
406	Электрощитовая	Блок С, 5этаж	Техническое	4.50
407	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	2.70
408	Санузел	Блок С, 5этаж	Общественное	2.70
409	Лифтовый холл (зона пож. безопасности)	Блок С, 6этаж	Общественное	16.00
410	Коридор	Блок С, 6этаж	Общественное	16.60
411	Коридор	Блок С, 6этаж	Общественное	12.50
412	Коридор	Блок С, 6этаж	Общественное	12.50
413	Лифтовый холл	Блок С, 6этаж	Общественное	5.30
414	ПУИ	Блок С, 6этаж	Техническое	1.60
415	ЛК	Блок С, 6этаж	Общественное	8.90
416	ЛК	Блок С, 6этаж	Общественное	8.90
417	Электрощитовая	Блок С, 6этаж	Техническое	4.50
418	Венткамера	Блок С, 6этаж	Техническое	76.70
419	Венткамера	Блок С, 6этаж	Техническое	76.70
420	ЛК	Блок С, кровля	Общественное	4.60
421	ЛК	Блок С, кровля	Общественное	4.60

16.2 Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме		16.2.1	
№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение
1	Этаж -2	Дренажные насосы в приячках	Водоотведение
2	Этаж -2	Оборудование хладоцентра	Холодоснабжение
3	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
4	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
5	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция



6	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
7	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
8	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
9	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
10	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
11	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
12	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
13	Этаж -1	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
14	Этаж -1	Оборудование сетей связи	слаботочные системы
15	Этаж -1	Оборудование сетей связи	слаботочные системы
16	Этаж -1	Оборудование сетей связи	слаботочные системы
17	Этаж -1	Насосная ВКипТТ	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	Корпус А. Этаж 1	Помещение охраны	слаботочные системы
24	Корпус В. Этаж 1	Помещение охраны	слаботочные системы
25	Корпус С. Этаж 1	Помещение охраны	слаботочные системы
26	Корпус С. Этаж 1	Электрощитовая	Электроснабжение
27	Корпус С. Этаж 2	Электрощитовая	Электроснабжение
28	Корпус С. Этаж 3	Электрощитовая	Электроснабжение
29	Корпус А. Этаж 3	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
30	Корпус С. Этаж 4	Электрощитовая	Электроснабжение
31	Корпус С. Этаж 5	Электрощитовая	Электроснабжение
32	Корпус С. Этаж 6	Электрощитовая	Электроснабжение
33	Корпус С. Этаж 6	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
34	Корпус С. Этаж 6	Вентиляционное оборудование	Вентиляция
35	Корпус А	Лифт Пассажирский (А1)	Вертикальный транспорт

36	Корпус А	Лифт Пассажирский (А2)	Вертикальный транспорт
37	Корпус А	Лифт Пассажирский (А3)	Вертикальный транспорт
38	Корпус А	Лифт Пассажирский (А4)	Вертикальный транспорт
39	Корпус А	Лифт Пассажирский (А5)	Вертикальный транспорт
40	Корпус А	Лифт грузо-пассажирский (А6)	Вертикальный транспорт
41	Корпус А	Лифт Пассажирский (А7)	Вертикальный транспорт
42	Корпус А	Лифт грузо-пассажирский (А8)	Вертикальный транспорт
43	Корпус А	Лифт Пассажирский (А9)	Вертикальный транспорт
44	Корпус В	Лифт Пассажирский (В1)	Вертикальный транспорт
45	Корпус В	Лифт Пассажирский (В2)	Вертикальный транспорт
46	Корпус В	Лифт Пассажирский (В3)	Вертикальный транспорт
47	Корпус В	Лифт Пассажирский (В4)	Вертикальный транспорт
48	Корпус С	Лифт Пассажирский (С1)	Вертикальный транспорт
49	Корпус С	Лифт Пассажирский (С2)	Вертикальный транспорт
50	Корпус С	Лифт Пассажирский (С3)	Вертикальный транспорт
51	Корпус С	Лифт Пассажирский (С4)	Вертикальный транспорт
52	Корпус С	Лифт грузо-пассажирский (С5)	Вертикальный транспорт
53	Корпус А	Подъемник П1 (грузовой)	Вертикальный транспорт
54	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: <b>20 процентов готовности</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>3 квартал 2021 г.</b>
17.1 (2) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>40 процентов готовности</b>

	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>2 квартал 2022 г.</b>
17.1 (3) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>60 процентов готовности</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>3 квартал 2022 г.</b>
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>80 процентов готовности</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>1 квартал 2023 г.</b>
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: <b>получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости</b>
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: <b>4 квартал 2023 г.</b>
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: <b>31.08.2024</b>
	17.2.2	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: <b>31.08.2024</b>
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: <b>15 769 789 662,17 руб.</b>
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: <b>Счета эскроу</b>
	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: <b>Публичное акционерное общество</b>
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы: <b>БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ</b>
	19.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: <b>7706092528</b>
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>Нет</b>
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: <b>Публичное акционерное общество</b> Наименование банка: <b>БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ</b>
	19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке: Номер расчетного счета: <b>40702810201700000457</b> Корреспондентский счет: <b>30101810300000000985</b>
		БИК: <b>044525985</b>
		ИНН: <b>7706092528</b>
		КПП: <b>770501001</b>
		ОГРН: <b>1027739019208</b>
		ОКПО: <b>17526887</b>
19.5 Форма привлечения денежных средств	19.5.1	Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств граждан-участников строительства: <b>Счет эскроу</b>
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: <b>Публичное акционерное общество</b>
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: <b>БАНК ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ</b>

	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: <b>7706092528</b>
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: <b>14 242 135 000,00 руб.</b>
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: <b>9 245 312 296,76 руб.</b>
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: <b>4 996 822 703,24 руб.</b>
	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): <b>30.06.2026</b>
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: <b>157</b>
	19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0</b>
	19.7.1.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0</b>
	19.7.1.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>48</b>
	19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0</b>
	19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0</b>
	19.7.1.1.3	Машино-места:
	19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>35</b>
	19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0</b>
	19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0</b>
	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: <b>10 275,43 м2</b>
	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: <b>0 м2</b>

	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: <b>0 м2</b>
	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: <b>7 328,74 м2</b>
	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: <b>0 м2</b>
	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: <b>0 м2</b>
	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: <b>2 145,55 м2</b>
	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: <b>0 м2</b>
	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: <b>0 м2</b>
	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: <b>5 206 840 142,8 руб.</b>
	19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 руб.</b>
	19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>
	19.7.3.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>2 500 534 320,99 руб.</b>
	19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 руб.</b>
	19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>
	19.7.3.1.3	Машино-места:
	19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: <b>436 777 920 руб.</b>
	19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: <b>0 руб.</b>
	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: <b>0 руб.</b>
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: <b>Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии</b>
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства: <b>Публичное акционерное общество</b>
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы: <b>Банк Финансовая Корпорация Открытие</b>
	20.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства: <b>7706092528</b>
	20.1.5	Сумма привлеченных средств: <b>14 242 135 000,00 руб.</b>
	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств: <b>30.06.2026</b>
	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств: <b>77:06:0001002:147</b>
<b>21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика</b>		
21.1 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика: <b>1 869 754 000,00 руб.</b>
<b>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</b>		
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	22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность: <b>Нет</b>

возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору.			
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.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. Примечание к п.9.2.24 актуальное наименование объекта- Реконструкция и строительство многофункционального жилого комплекса с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2. Примечание к пункту 19.7 не удается актуализировать сведения о ДДУ по жилым помещениям за весь период заключения ДДУ в связи с длительной обратной связью от тех.поддержки Наш.Дом.РФ, поэтому данная информация полностью указана в отчетном периоде за сентябрь 23г	
24 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию			
24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию	24.1.1		
№	Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
1	01.09.2021	2. ПЗУ	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
2	01.09.2021	3.АР	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."

3	01.09.2021	4. КР	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
4	01.09.2021	5.ВИС	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
5	01.09.2021	6. ПОС	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
6	01.09.2021	7.ТХ	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
7	01.09.2021	9.МОПБ	"См. заключение № 77-2-1-2-049662-2021 от 01.09.2021г."
8	04.09.2023	1.ПЗ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
9	04.09.2023	2.ПЗУ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
10	04.09.2023	3.АР	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
11	04.09.2023	4.КР	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
12	04.09.2023	5.ВИС	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
13	04.09.2023	6. ПОС	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
14	04.09.2023	8.ПМОС	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
15	04.09.2023	9.ПБ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
16	04.09.2023	10.ОДИ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.
17	04.09.2023	11.ЭЭ	См. заключение № 77-2-1-2-052293-2023 от 04.09.2023г.

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: Москжстройинвест, Галиханов Руслан Наватович, Москва  
Действителен с 25.01.2021 по 01.01.2022