

УТВЕРЖДАЮ:**Генеральный директор****ООО «Оценочная компания «Юрдис»****/Терешонок А.Г./****Отчет № 0950/09/2022**

об оценке рыночной (справедливой) стоимости объектов долевого строительства – нежилых помещений, гостиничного типа (апартаменты), предназначенных для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, расположенных на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, в количестве 3 единиц

Период проведения оценки: 14.09.2022 г. – 20.09.2022 г.**Дата составления Отчета:** 20.09.2022 г.**Дата определения стоимости:** 16.09.2022 г.**Номер договора:** Заявка на оценку № 2-МР от 14.09.2022 г. к
Договору №3-МР от 17.01.2022 г.**Заказчик:** АО «Центротраст»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«МАРТ РИЭЛТИ»**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью
«Оценочная компания «Юрдис»**Москва, 2022 г.**

Сопроводительное письмо

Генеральному директору
АО «Центротраст»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«МАРТ РИЭЛТИ»
Кубушка К.Н.

Уважаемый Кирилл Николаевич!

В соответствии с заявкой на оценку №2-МР от 14.09.2022 г. к Договору №3-МР от 17.01.2022 г., специалисты ООО «Оценочная компания «Юрдис» произвели определение рыночной (справедливой) стоимости объектов долевого строительства – нежилых помещений, гостиничного типа (апартаменты), предназначенных для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, расположенных на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, в количестве 3 единиц.

Оценка рыночной (справедливой) стоимости права требования на объект оценки была произведена по состоянию на 16.09.2022 г.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположение, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором возмездного оказания услуг.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что итоговая стоимость объекта оценки по состоянию на 16.09.2022 г., составляет:

Таблица 1. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

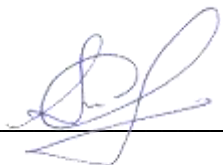
Наименование	Рыночная (справедливая) стоимость, без учета НДС, руб.
Объект долевого строительства – нежилое помещение №301, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 75,0 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов	33 412 500 руб. (Тридцать три миллиона четыреста двенадцать тысяч пятьсот) руб.
Объект долевого строительства – нежилое помещение №334, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 86,3 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов	42 718 500 руб. (Сорок два миллиона семьсот восемнадцать тысяч пятьсот) руб.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование	Рыночная (справедливая) стоимость, без учета НДС, руб.
Объект долевого строительства – нежилое помещение №335, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 76,9 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов	38 065 500 руб. (Тридцать восемь миллионов шестьдесят пять тысяч пятьсот) руб.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценочная компания «Юрдис»



Терешонок А.Г.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	7
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	9
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
3.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
3.2. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ	12
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	14
5.1. ЗАКАЗЧИК	14
5.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ.....	14
5.3. ОЦЕНЩИК И СПЕЦИАЛИСТ ИСПОЛНИТЕЛЯ	15
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ	21
6.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
6.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
6.6. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	22
6.7. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
8.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	25
8.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	27
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	30
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	32
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ.....	39
9.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ	39
9.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
9.3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	39
9.3.1. Затратный подход	39
9.3.2. Сравнительный подход	40
9.3.3. Доходный подход	40
9.3.4. Согласование результатов.....	41
9.4. ВЫБОР ПОДХОДА	41

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	43
10.1. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	43
10.2. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	43
10.3. ВВЕДЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	45
10.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА...	48
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	52
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	54
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	55
14. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	56
Приложение 1. Копии материалов, использованных в процессе оценки	57
Приложение 2. Копии материалов, предоставленных заказчиком	61
Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика	98

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Заявка на оценку №2-МР от 14.09.2022 г. к Договору №3-МР от 17.01.2022г. между Заказчиком – Акционерным обществом «Центротраст» Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», в лице Генерального директора Кубушка Кирилла Николаевича и Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Юрдис», в лице Генерального директора Терешонка Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит право требования на объекты долевого строительства – нежилые помещения, гостиничного типа (апартаменты), предназначенные для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, расположенные на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, в количестве 3 единиц.

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 2. *Общая информация об объекте оценки¹, основные факты и выводы*

Наименование показателя	Значение показателя
Дата составления Отчета	20.09.2022 г.
Порядковый номер Отчета	В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер 0950/09/2022
Определяемый вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Дата определения стоимости	16.09.2022 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 N 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». Результаты оценки могут быть использованы для определения рыночной стоимости имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», а также для совершения сделок с объектами оценки
Объект оценки	Объекты долевого строительства – нежилые помещения, гостиничного типа (апартаменты), предназначенные для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, расположенные на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, в количестве 3 единиц

¹ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Значение показателя
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объекты долевого строительства – нежилые помещения, гостиничного типа (апартаменты), предназначенные для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, расположенные на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, в количестве 3 единиц
Адрес объекта	Строительный адрес: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов
Оцениваемые права	Право требования
Имущественные права на объект оценки	Право требования
Правоустанавливающие/Правоподтверждающие документы	Представлены в п. 6.1. и приложении 2 настоящего Отчета
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОФАРМАКОЛ» ИНН: 7707414104, ОГРН: 1187746485277
Обременения прав	Не зарегистрировано
Первоначальная и остаточная балансовая стоимости по состоянию на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по оценке права требования на объект оценки, были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.
Право требования на объект долевого строительства – нежилое помещение №301, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 75,0 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов	Не применялся	33 412 500	Не применялся

Наименование объекта	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.
Право требования на объект долевого строительства – нежилое помещение №334, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 86,3 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов	Не применялся	42 718 500	Не применялся
Право требования на объект долевого строительства – нежилое помещение №335, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 76,9 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов	Не применялся	38 065 500	Не применялся

Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по состоянию на 16.09.2022 г., составляет:

Таблица 4. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование	Рыночная (справедливая) стоимость, без учета НДС, руб.
Объект долевого строительства – нежилое помещение №301, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 75,0 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов	33 412 500 руб. (Тридцать три миллиона четыреста двенадцать тысяч пятьсот) руб.
Объект долевого строительства – нежилое помещение №334, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 86,3 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого	42 718 500 руб. (Сорок два миллиона семьсот восемнадцать тысяч пятьсот) руб.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование	Рыночная (справедливая) стоимость, без учета НДС, руб.
осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов	
Объект долевого строительства – нежилое помещение №335, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 76,9 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов	38 065 500 руб. (Тридцать восемь миллионов шестьдесят пять тысяч пятьсот) руб.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»**2. Задание на оценку**

Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОФАРМАКОЛ» ИНН: 7707414104, ОГРН: 1187746485277
Объект оценки	Объекты долевого строительства – нежилые помещения, гостиничного типа (апартаменты), предназначенные для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, расположенные на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, в количестве 3 единиц
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объекты долевого строительства – нежилые помещения, гостиничного типа (апартаменты), предназначенные для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, расположенные на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, в количестве 3 единиц
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики в соответствии с документами, предоставленными заказчиком.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право требования
Право на объект оценки	Право требования
Наличие ограничений, обременений	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 N 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». Результаты оценки могут быть использованы для определения рыночной стоимости имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», а также для совершения сделок с объектами оценки
Дата определения стоимости Объекта оценки	По состоянию на 16.09.2022 г.
Дополнительные результаты оценки расчетной величины (если требуются)	Не требуется определять
Необходимость приведения возможных границ интервала стоимости	Не требуется указывать
Допущения, на которых должна основываться оценка	– Правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными. – Объект оценки не обладает скрытыми дефектами. – Источники информации, которые будут использованы в Отчете, являются достоверными. – Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в органы опеки и по отчету, за исключением случаев, если это прямо указано в Договоре.

	– Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. – Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным. – Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться. – Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые, как для определения стоимости оценки объектов, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке. – В процессе оказания Услуг могут быть определены дополнительные допущения и ограничения. – Перечень прочих допущений и ограничительных условий, использованных при проведении оценки, приведен в разделе «4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» настоящего Отчета об оценке
Требования к отчету об оценке:	Отчет должен соответствовать требованиям: Федерального закона об оценочной деятельности (№135-ФЗ от 29.07.1998г. в действующей редакции), Федеральным Стандартам Оценки: – ФСО №1 от 20 мая 2015 года № 297 – ФСО №2 от 20 мая 2015 года № 298 – ФСО №3 от 20 мая 2015 года № 299 – ФСО №7 от 25 сентября 2014 года № 611 – стандартам и правилам оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик.

3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

3.1. Информация о применяемых стандартах оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулирующей организацией, членом которой является оценщик.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.)

3.2. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, в целях настоящей оценки не требуются, стоимость определяется оценщиком в виде точного значения².

² ФСО № 7 п. 30.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Выводы оценщика о стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в Отчете допущениями.

- Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
- Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.
- Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации.
- Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.
- Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете об оценке.
- Оценка проводится без учета каких-либо ограничений и обременений на объект недвижимости.
- При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- В соответствии с подп. 23.1 п.3 ст. 149 гл. 21 НК РФ и в соответствии с письмом Минфина России от 23.06.2020 г. №03-07-11/54254 услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с ФЗ №214-ФЗ, освобождены от налогообложения НДС, т.к. предполагаемое использование результатов оценки - для совершения сделок купли-продажи, в рамках настоящего отчета об оценке итоговый результат рыночной стоимости представлен "без учета НДС" в соответствии с налоговой политикой заказчика. Данное представление является лишь видом представления итогового результата рыночной стоимости объектов оценки, но не отражает наличие/отсутствие величины НДС в его составе.
- Осмотр объекта оценки не проводился из-за отсутствия доступа к объекту, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

5. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

5.1. Заказчик

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 5. Реквизиты Заказчика

Заказчик	АО «Центротраст» Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»
Юридический адрес	115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2, офис 503
Реквизиты Заказчика	ИНН: 7715667525; КПП: 772201001; ОГРН: 1077760573923, дата присвоения ОГРН: 25.09.2007 г.; р/с доверительного управления: 40701810200000001306 в Банк ГПБ (АО); к/с: 30101810200000000823; БИК: 044525823

5.2. Исполнитель

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460, дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	А.Г. Терешонок
Юридический адрес:	1255,845, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в Отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» № 022-073-007975/21 от 27.12.2021 г., срок действия договора с 17 января 2022 г. по 16 января 2023 г. Страховая сумма 1 100 000 000 руб. (Один миллиард сто миллионов) рублей.

5.3. Оценщик и специалист Исполнителя

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 7. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Гуркин Андрей Сергеевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство о членстве в Ассоциации «СРО «Экспертный совет» о принятии в члены общества Гуркина А.С. за регистрационным №1614 от 19.03.2015 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022655-1 от 25.06.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о высшем образовании, регистрационный номер 741 от 30 июня 2012 года, г. Брянск. Квалификация: Инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью». Диплом о профессиональной переподготовке, регистрационный номер 050026 от 06 февраля 2015 г. выдано НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая компания ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-008066/22 от 01.03.2022 г., срок действия – с 12.03.2022 г. по 11.03.2023 г., страховая сумма 30 000 000 руб. (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Местоположение оценщика	1255,845, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703
Контактная информация	info@urdis.ru, +7(499)110-52-52; Почтовый адрес: 1255,845, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Оценочная компания «Юрдис», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 8. Основные источники информации, позволяющие установить характеристики объекта оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Разрешение на строительство №RU77158000-009832
2	Проектная декларация № 77-002709 от 17.08.2022 г.
2	Позэтажный план и экспликация от 10.08.2022 г.

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценке подлежит право требования на объекты долевого строительства – нежилые помещения, гостиничного типа (апартаменты), предназначенные для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, расположенные на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, в количестве 3 единиц.

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком, бесед с представителями Заказчика. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе «6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Характеристики объекта оценки представлена в следующих таблицах.

Таблица 9. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

Адрес объекта	Строительный адрес: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, в количестве 3 единиц
Плотность застройки	Высокая
Характеристики застройки окружения	Объект оценки расположен в районе жилой и коммерческой застройки
Характеристики доступности	Ближайшая станция метро «Цветной бульвар» 10 мин. пешком, станция метро «Сухаревская» и «Проспект Мира» 12-15 мин. пешком, автобусная остановка около дома. Ближайшая скоростная магистраль Садовое кольцо – около 1 км.

Местоположение объекта оценки на карте города представлено ниже на рис. 6.1 – 6.3.

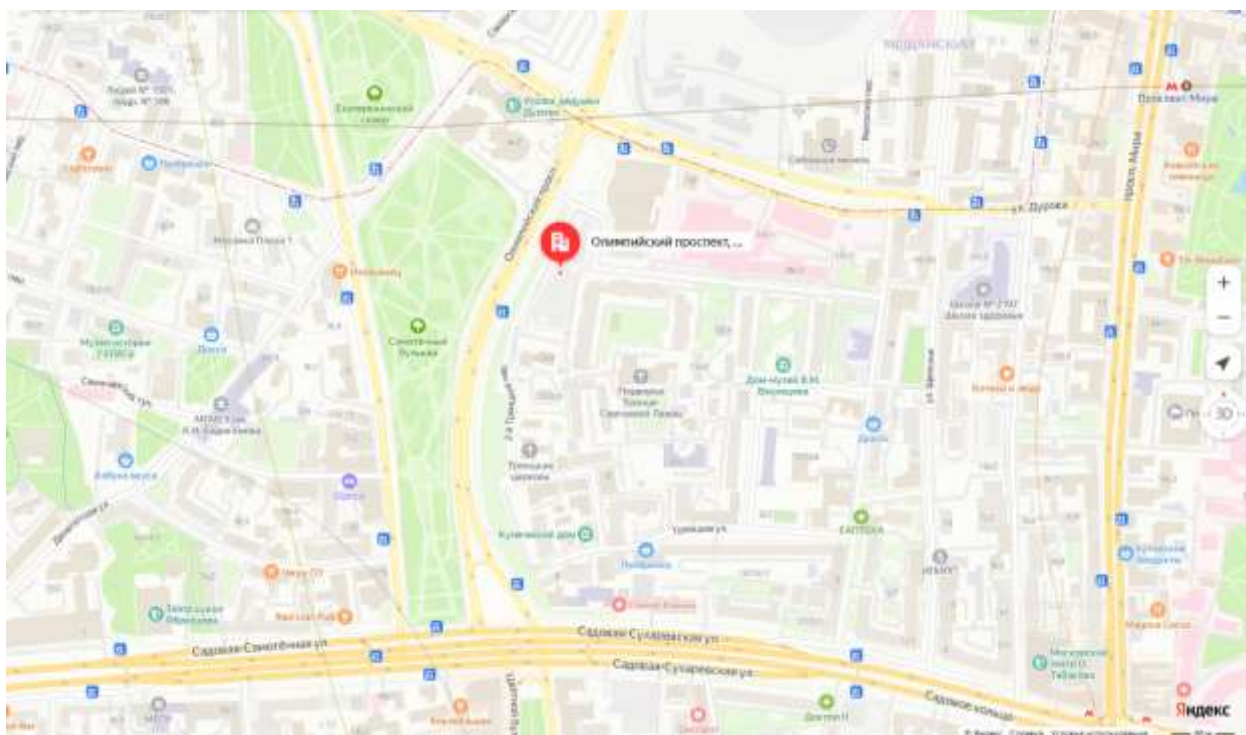


рис. 6.1. Местоположение объекта оценки на карте Москвы

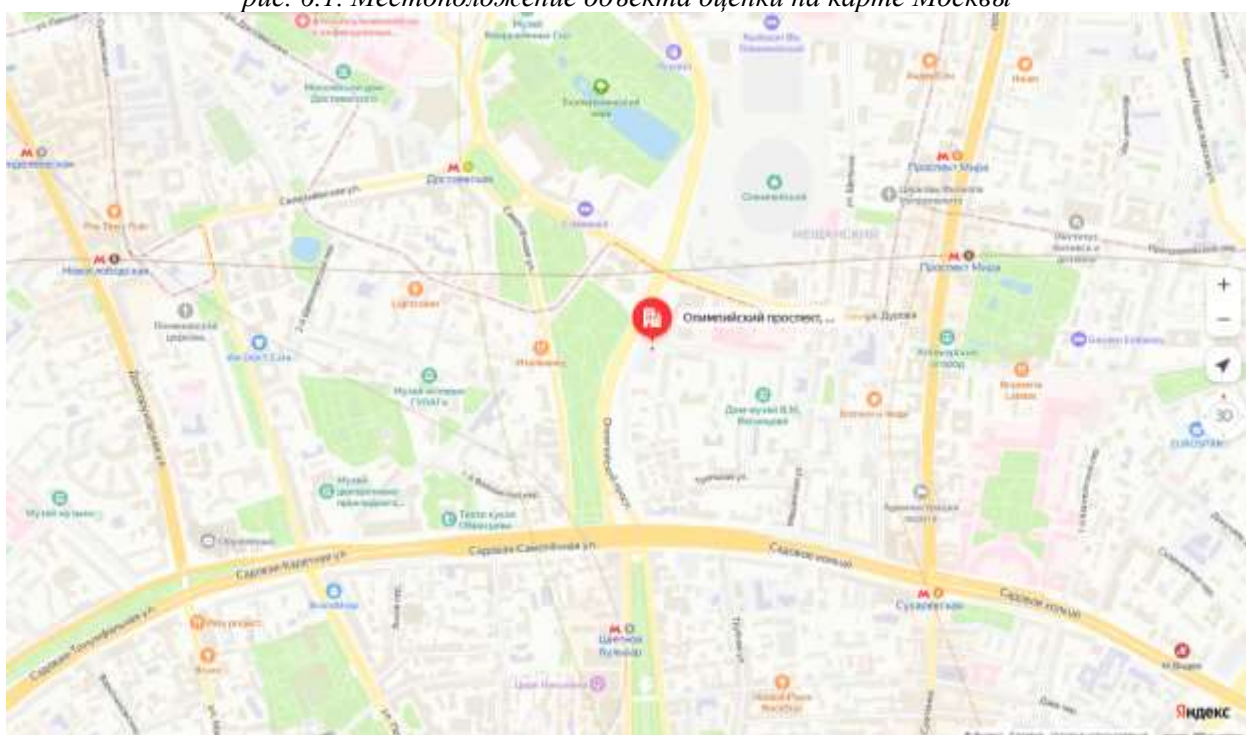


рис. 6.2. Местоположение объекта оценки на карте Москвы

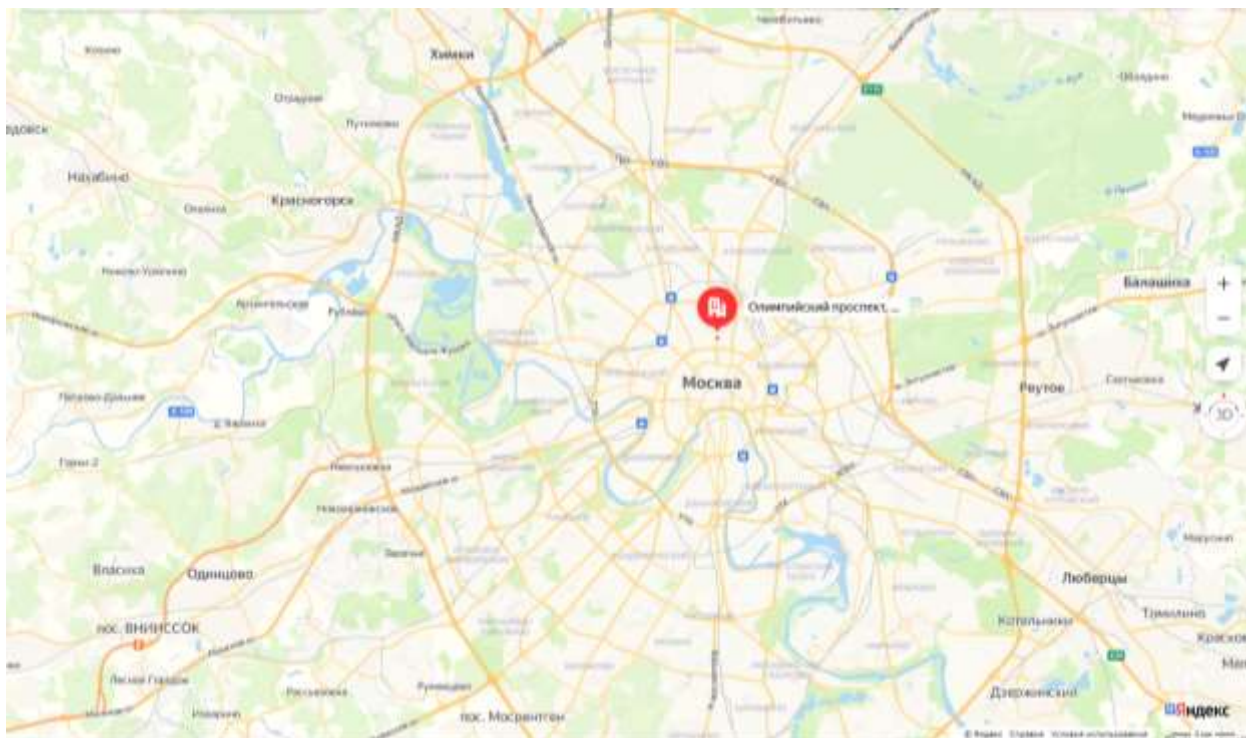
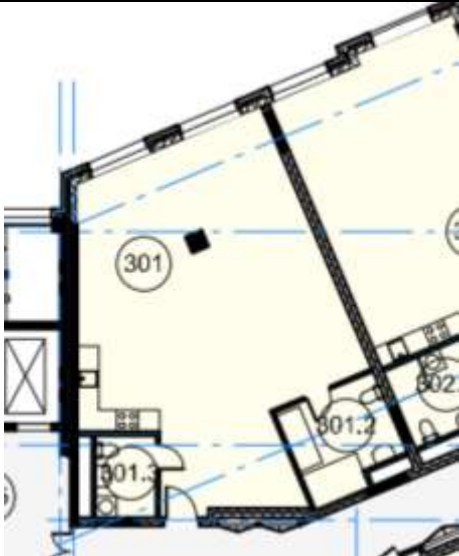
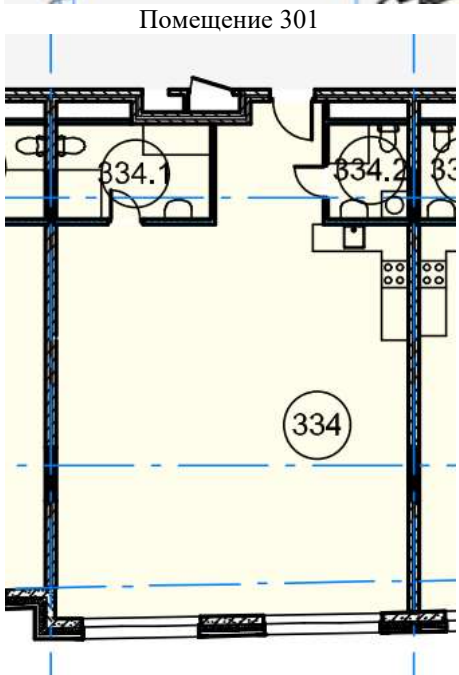
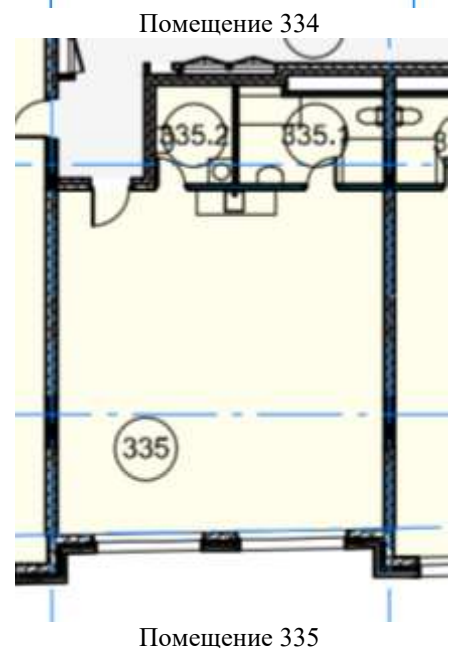


рис. 6.3. Местоположение объекта оценки на карте Москвы

Таблица 10. Характеристика объекта оценки³

Показатель	Значение
Назначение:	Нежилое
Текущее использование:	Объект в стадии строительства - нежилое помещение (апартаменты)
Сегмент рынка недвижимости, в котором может позиционироваться объект оценки:	Апартаменты
Общая площадь помещения, кв.м.:	Помещение 301: 75,0; Помещение 334: 86,3; Помещение 335: 76,9
Комната с кухней-нишей, кв.м.:	Помещение 301: 62,9; Помещение 334: 75,1; Помещение 335: 64,5
Число комнат:	1
Санузел:	Помещение 301: два санузла (по проекту); Помещение 334: два санузла (по проекту); Помещение 335: совмещенный санузел и постирочная (по проекту);
Балкон/Лоджия	Не имеется
Этаж:	3

³ Источник: Визуальный осмотр и предоставленные документы Заказчиком

Показатель	Значение
План:	 Помещение 301
	 Помещение 334
	 Помещение 335

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Показатель	Значение
Экспликация:	Предоставлена (в приложении к отчету)
Наличие перепланировки/переоборудования	Не выявлялась (осмотр не проводился)
Отделка:	Без отделки
Техническое состояние ⁴ :	Дом в стадии строительства, планируемый срок сдачи 4 кв. 2023 г.
Вид из окна:	Нет данных
Описание качественных и количественных характеристик жилого дома, частью которого является объект оценки⁵:	
Тип здания:	Нежилое здание
Дата ввода в эксплуатацию:	Планируемая дата 4 кв. 2023 г.
Этажность дома:	4
Материал стен:	Материал наружных стен и каркаса объекта: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал перекрытий:	Железобетонное (предусмотрено проектом)
Материал перегородок:	Нет данных
Фундамент:	Нет данных
Группа капитальности:	I
Фасад дома:	В стадии строительства
Наличие лифта:	Предполагается к установке
Наличие домофона:	Нет данных
Наличие консьержа:	Нет данных
Наличие видеонаблюдения:	Нет данных
Инженерные коммуникации	
отопление	Центральное (предусмотрено проектом)
водоснабжение	Центральное (предусмотрено проектом)
горячее водоснабжение	Центральное (предусмотрено проектом)
канализация	Центральное (предусмотрено проектом)
электроснабжение	Центральное (предусмотрено проектом)
газоснабжение	Отсутствует (предусмотрено проектом)
тип кухонной плиты	Электрическая (предусмотрено проектом)
Физический износ ⁶ :	-
Состояние подъезда:	Нет данных
Дополнительная информация:	
Земельный участок объекта оценки:	На сегодняшний день отсутствует практика выделения земельных долей в общей площади земельного участка под многоквартирными жилыми домами, поэтому определение рыночной стоимости земельного участка не производится
Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на рыночную стоимость объекта оценки:	Парки, водоемы
Комментарии к фотографиям:	-

⁴ <https://stroim.mos.ru/novaia-proghramma-rienovatsii-piatietazhiek>

⁵ По данным <https://flatinfo.ru/>

⁶ Физический износ здания определяется по методу срока жизни: $I = (\text{ЭВ} / \text{ФЖ}) * 100\%$, где: I – износ, %; ЭВ – эффективный возраст, определяемый оценщиком на основе технического состояния элементов или здания в целом; ФЖ – типичный срок физической жизни.

6.3. Фотоматериалы



Фото 1 Общий вид здания



Фото 2 Информационная табличка



Фото 3 Общий вид здания



Фото 4 Общий вид здания



Фото 5 Общий вид здания



Фото 6 Общий вид здания



Фото 7 Общий вид здания



Фото 8 Общий вид здания

6.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации было выявлено, что объект оценки (право требования на объекты долевого строительства – нежилые помещения, гостиничного типа (апартаменты), предназначенные для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, расположенные на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, в количестве 3 единиц) будет использоваться в качестве нежилого помещения – апартамент⁷, предоставленных представителями Заказчика.

6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, оценщиком выявлены не были.

6.6. Оцениваемые права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается право требования на объекты долевого строительства – нежилые помещения, гостиничного типа (апартаменты), предназначенные для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, расположенные на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, в количестве 3 единиц.

Содержание права требования (статья 209 «Содержание права требования» ГК РФ):

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Правообладателем является: Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОФАРМАКОЛ» ИНН: 7707414104, ОГРН: 1187746485277.

Право требования на объект оценки подтверждает: Разрешение на строительство №RU77158000-009832

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права требования и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно анализу, предоставленных представителями Заказчика документов⁸, оценщиком была получена следующая информация об обременении: Не зарегистрировано.

6.7. Краткая характеристика местоположения объекта оценки⁹

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 655 050 человек (2021), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22 место среди городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

⁷ Копии использованных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

⁸ Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

⁹ Источники информации <https://ru.wikipedia.org/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 10 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Географическое положение

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (878,7 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Административно-территориальное деление.

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

- Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

- Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

- Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры.

Численность населения.

Численность населения Москвы составляет 12 655 050 человек (2021). По данным Росстата, в Москве проживает 8,6 % населения России.

7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчёте, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

1. Юридическая правомочность - варианты использования рассматриваются с точки зрения разрешенных законом;
2. Физическая возможность - вариант использования должен быть физически осуществим на конкретном участке;
3. Экономическая приемлемость - вариант использования должен приносить потенциальный доход, т.е. быть прибыльным;
4. Максимальная эффективность - из всех юридически и физически возможных прибыльных вариантов использования выбирается наиболее экономически привлекательный.

Исходя из вышесказанного, и принимая во внимание то, что в данном случае объектом оценки является нежилое помещение гостиничного типа (апартаменты), за наиболее эффективное использование принимаем использование в качестве нежилого помещения гостиничного типа (апартаменты), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, без рассмотрения других вариантов. Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование.

8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

8.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации.

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков, к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

Картина текущей ситуации в российской экономике. Июнь 2022 года¹⁰

По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.

В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

В июле 2022 года на потребительском рынке снижение цен продолжилось и в ежемесячном выражении составило -0,39% м/м (-0,35% м/м в июне). В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 15,10% г/г.

Основной вклад в дефляцию в июле, как и в июне, внесло снижение цен на продовольственные товары (на -1,53% м/м). Значительно подешевела плодоовощная продукция, одновременно снизились цены на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции.

¹⁰ <https://www.economy.gov.ru/material/file/7d5070f1a58a5b2eeab6464865f0ad4e/20220601.pdf>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

В сегменте непродовольственных товаров снижение цен несколько ускорилось (-0,44% м/м). На услуги в июле рост цен ускорился (1,41% м/м) вследствие ежегодной индексации тарифов на коммунальные услуги, вместе с тем на туристические услуги рост цен, напротив, замедлился.

В августе дефляция продолжилась – за неделю со 2 по 8 августа 2022 г. снижение цен составило -0,08%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 8 августа составили 15,01% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь - июль 2022	июль 2022	июль 2022	май 2022	апрель 2022	июль 2022	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021	IV кв 2021	III кв 2021	II кв 2021	I кв 2021
Экономическая активность														
ВВП ¹	-0,5	-4,0	-4,9	-4,3	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	2,2	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	4,0	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-3,4	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-6,8	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,5	0,4	0,2	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	1,4	-4,2	-2,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	0,5	-2,9	-5,8	-1,7	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	2,0	-1,7	-1,8	-1,7	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,0	2,3	-0,8	-1,6	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	0,7	-3,3	-4,5	-3,2	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,8	10,8	0,7
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9 ²	-	-	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ²	-	-	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,7	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-22,8	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,1	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,1	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России

²Данные за январь-май 2022 г.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Оценке подлежит право требования на объекты долевого строительства – нежилые помещения, гостиничного типа (апартаменты), предназначенные для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, расположенные на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, в количестве 3 единиц.

По итогам анализа полученной оценщиком информации было выявлено, что объект оценки (Право требования на объекты долевого строительства – нежилые помещения, гостиничного типа (апартаменты), предназначенные для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, расположенные на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, в количестве 3 единиц) будут использоваться в качестве нежилого

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

помещения, гостиничного типа (апартаменты), что соответствует функциональному назначению, установленному и отраженному в документах¹¹, предоставленных представителями Заказчика.

В рамках настоящего Отчета об оценке была использована общепринятая сегментация рынка недвижимости.

- Первичный рынок представляет собой рынок строящегося или вновь вводимого в эксплуатацию жилья. Предложение на нем формируют строительные организации, коммерческие или государственные организации, которые сами ведут строительство жилых домов и продают квартиры в новостройках, а спрос – рядовые граждане, риэлторские фирмы либо другие организации-посредники. Понятие «первичный рынок» означает предложение к продаже квартир в новом доме. Покупатель становится первым собственником на данное жилье.

- Вторичный рынок является рынком жилой недвижимости, уже бывшей в обороте. Термин «вторичный рынок» означает, что у квартиры уже есть собственник в лице конкретного гражданина. На вторичном рынке жилья в роли продавца выступает собственник жилья.

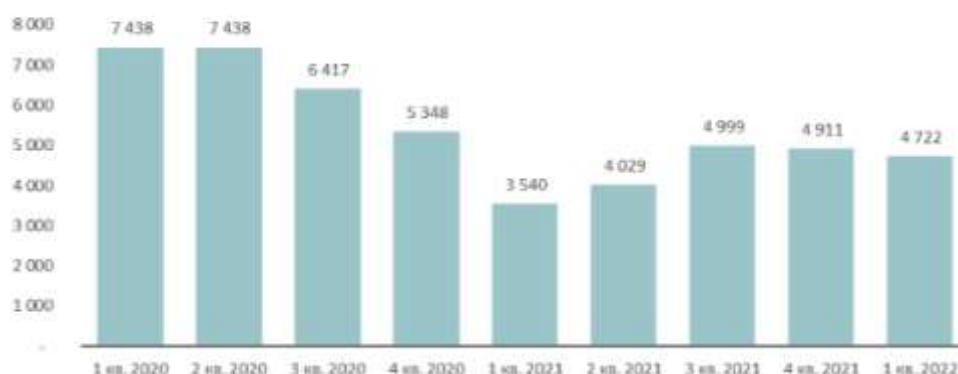
Таким образом, оценщик делает вывод, что объект оценки относится к рынку нежилой недвижимости гостиничного типа (апартаменты) первичного рынка.

8.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки¹²

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги I квартала на первичном рынке апартаментов комфорт- и бизнес-класса Москвы. Объем предложения сократился на 3,8%. Средневзвешенная цена кв. метра в апартаментах бизнес-класса достигла 363 745 руб. (+5,2% за квартал, +33,2% за год), в апартаментах массового сегмента — 263 395 руб. (+5,5% за квартал, +19,8% за год).

По данным «Метриум», по итогам I квартала 2022 года на рынке апартаментов массового сегмента и бизнес-класса в реализации находилось 65 проектов. Суммарный объем предложения на конец марта составил 4 720 лотов общей площадью 190,5 тыс. кв. м. Количество апартаментов в реализации относительно декабря 2021 года уменьшилось на 3,8%.

Динамика объема предложения на первичном рынке апартаментов, количество лотов



Рынок пополнился шестью новыми проектами. Апартамент-комплексы были представлены как крупными игроками рынка (ГК «Основа», ГК «Самолет»), так и частными девелоперами.

Новые проекты на первичном рынке апартаментов в I квартале 2022 г.

¹¹ Копии использованных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

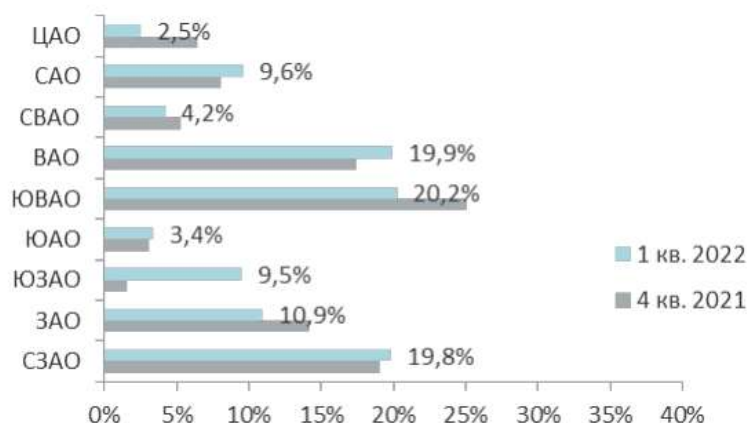
¹² Источник информации: <https://www.metrium.ru/news/detail/itogi-i-kvartala-2022-na-rynke-apartamentov/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

№	Название	Девелопер	Класс
1	КларНет	Частный девелопер	массовый
2	Причал	Частный девелопер	массовый
3	Nametkin Tower	ГК Основа	бизнес
4	Вере́йская 41	ГК Самолет	бизнес
5	Лофт-студии на Херсонской 41а	Частный девелопер	массовый
6	Покровка, 29	Частный девелопер	бизнес

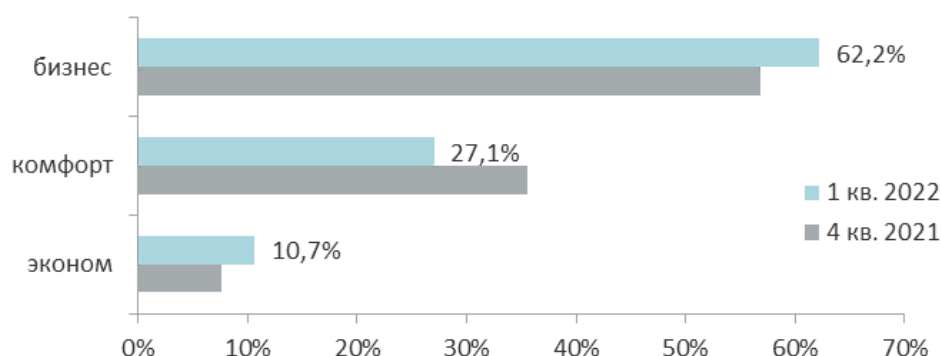
В разрезе округов в структуре предложения по количеству лотов лидерство принадлежит ЮВАО — его доля составляет 20,2% всех предложений (–4,8 п.п. за квартал). Наиболее существенно выросла доля ЮЗАО (9,5%, +7,9 п.п.) вследствие выхода на рынок проектов Nametkin Tower и «Лофт-студии на Херсонской 41а».

Структура предложения по округам г. Москвы, количество лотов



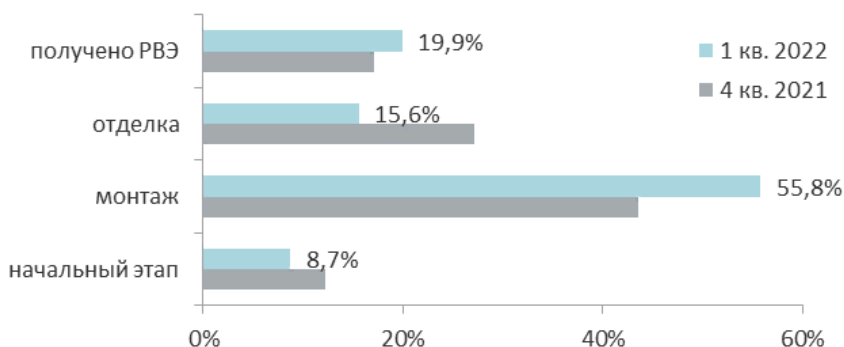
В структуре предложения больше половины экспозиции занимают лоты бизнес-класса, и их доля продолжает расти (62,2%, +5,4 п.п.). Выросла доля апартментов эконом-класса (10,7%, +3 п.п.) и уменьшилась доля предложений в проектах комфорт-класса (27,1%, — 8,4 п.п.).

Структура предложения по классам, количество лотов



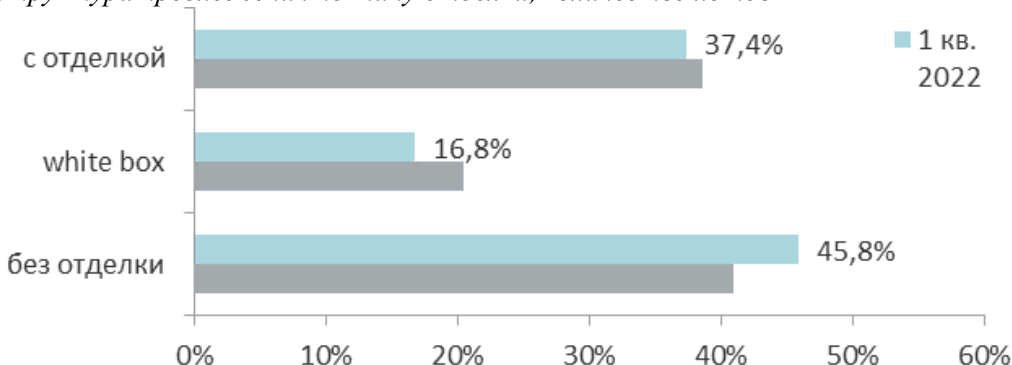
По стадии строительной готовности большинство лотов находится в корпусах на стадии монтажа, за последний квартал их доля выросла на 12,2 п.п. и составила более половины рынка апартментов — 55,8%. Предложений на этапе отделочных работ стало меньше (15,6%, –11,6 п.п. за квартал), также сократилась доля предложений на начальном этапе строительства (8,7%, –3,5 п.п.). В силу того, что довольно большое число проектов выходят на рынок на завершающих стадиях строительства, доля готовых апартментов, по сравнению с предложениями квартир, довольно высокая, —19,9% (+2,8 п.п.).

Структура предложения по стадии строительной готовности, количество лотов



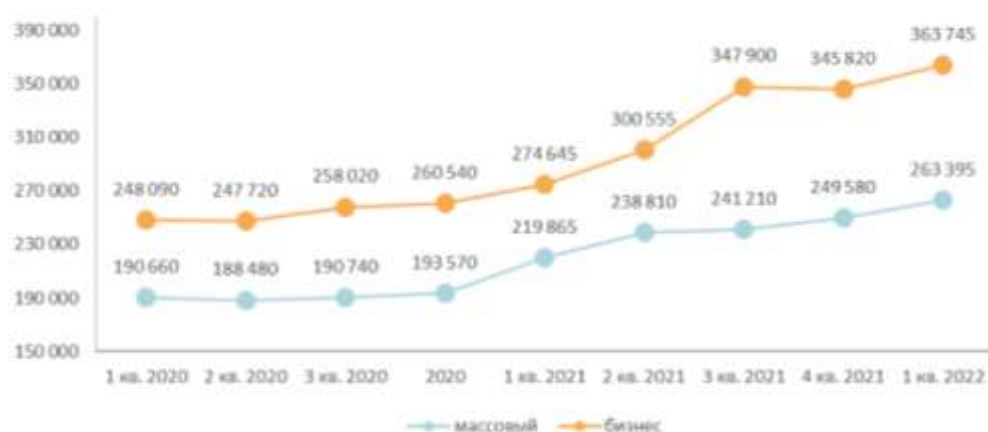
Существенный объем предложения апартamentов реализуется без отделки (45,8% рынка, +4,9 п.п. за квартал). Лоты с отделкой white box занимают 16,8% рынка (-3,7 п.п.). С чистовой отделкой предлагается 37,4% лотов (-1,2 п.п.).

Структура предложения по типу отделки, количество лотов



По подсчетам аналитиков «Метриум», средневзвешенная цена кв. метра в апартamentax бизнес-класса достигла 363 745 руб. (+5,2% за квартал и +33,2% за год), в апартamentax массового сегмента — 263 395 руб. (+5,5% за квартал и +19,8% за год). Показатели прироста цены меньше, чем в аналогичных сегментах квартир, где наблюдался рост 7,2% в бизнес-классе и 8,2% в массовом сегменте. Темп роста в I квартале 2022 года более существенен, чем в IV квартале 2021 года, но в то же время нынешний темп удорожания апартamentов ниже тенденции всего прошлого года.

Средневзвешенная цена предложения в апартamentax по кварталам, руб. за кв. м



В I квартале 2022 года самые доступные апартamentы предлагались в следующих комплексах:

- «New Form Аминьевское» (ЗАО / Очаково-Матвеевское): студия площадью 12,3 кв. м за 3,12 млн руб.;
- «New Form Жигулевская» (ЮБАО / Кузьминки): студия площадью 15,3 кв. м за 3,47 млн руб.
- «Лофт на Подъемной, 14» (ЮАО / Чертаново Северное): студия площадью 12 кв. м за 3,55 млн руб.

Самые дорогие лоты отмечены в проектах:

- Red7 (ЦАО / Красносельский): лот площадью 154 кв. м за 242,63 млн руб.;
- KAZAKOV Grand Loft (ЦАО / Басманный): лот площадью 128,7 кв. м за 164,0 млн руб.;

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

- West Tower (ЗАО / Очаково-Матвеевское): лот площадью 214 кв. м за 107,0 млн руб.

Основные тенденции

«Юридический статус апартментов по-прежнему остается неопределенным, — комментирует Наталья Сазонова, директор по развитию компании „Метриум“. — Законопроект об апартментах, внесенный в Госдуму в апреле 2021 года, до сих пор не был принят даже в первом чтении. В феврале Всероссийским центром национальной строительной политики было предложено ввести новое понятие — „жилье второй категории“ и применять его к нынешним апартментам. Согласно идее, в таких объектах можно получить постоянную регистрацию, но они не будут обеспечены социальной инфраструктурой. Однако окончательного решения принято не было, что сохраняет неопределенность в отношении дальнейшего развития рынка апартментов.

Активность девелоперов остается на высоком уровне: в I квартале 2022 года рынок пополнили шесть новых проектов, среди которых есть как варианты бизнес-класса, так и массового сегмента. Общее количество предложений, однако, снижается: количество лотов относительно конца 2021 года уменьшилось на 3,8%.

Апартменты остаются привлекательными для покупателей из-за их ценовой „доступности“ относительно квартир. За первые три месяца 2022 года было зарегистрировано 1,6 тыс. договоров долевого участия (ДДУ)¹, аналогично IV кварталу 2021 года. Соотношение продаж в проектах массового сегмента и бизнес-класса также остается прежним: 63% сделок приходится на проекты бизнес-класса, 37% — на проекты комфорт- и эконом-классов. Однако стоит учитывать, что среди предложений апартментов большое количество проектов реализуется на основании договоров купли-продажи и не учитываются в статистике спроса, рассчитываемой по ДДУ.

Средневзвешенная цена кв. метра за прошедший квартал в апартментах бизнес-класса достигла 363 745 руб. (+5,2%), в апартментах массового сегмента — 263 395 руб. (+5,5%). Темпы роста цен на апартменты ниже темпа роста цен на квартиры аналогичных сегментов».

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

Выборка представлена на основании анализа данных с Интернет-ресурсов «ЦИАН» (<https://www.cian.ru/>), «АВИТО» (<https://www.avito.ru/>), «Домклик» (domclick.ru), на дату составления отчета об оценке. Согласно п.8 ФСО №1: «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

The screenshot displays three apartment listings on a real estate website. Each listing includes a floor plan, title, location, area, and price.

Планировка от застройщика	2-комн. апартамент, 50,6 м², 3/4 этаж	4-комн. апартамент, 129,3 м², 3/4 этаж	2-комн. апартамент, 52,8 м², 2/4 этаж
Сдача корпуса 4 кв. 2023	Сдача корпуса 4 кв. 2023	Сдача корпуса 4 кв. 2023	Сдача корпуса 4 кв. 2023
МН «ЮриМ»	МН «ЮриМ»	МН «ЮриМ»	МН «ЮриМ»
сдача ТБ, 4 кв. 2023 года	сдача ТБ, 4 кв. 2023 года	сдача ТБ, 4 кв. 2023 года	сдача ТБ, 4 кв. 2023 года
М. Центральный район, 10 минут пешком	М. Центральный район, 10 минут пешком	М. Центральный район, 10 минут пешком	М. Центральный район, 10 минут пешком
Москва, ЦАО, 9-й Мещанский, м. Центральный, Олимпийский проспект, вл.30	Москва, ЦАО, 9-й Мещанский, м. Центральный, Олимпийский проспект, вл.30	Москва, ЦАО, 9-й Мещанский, м. Центральный, Олимпийский проспект, вл.30	Москва, ЦАО, 9-й Мещанский, м. Центральный, Олимпийский проспект, вл.30
27 830 000 Р	71 115 000 Р	29 040 000 Р	
550 000 €/м²	550 000 €/м²	550 000 €/м²	
Еще 2 тысячи кв. квартир в этом ЖК	Еще 2 тысячи кв. квартир в этом ЖК	Еще 2 тысячи кв. квартир в этом ЖК	
1 минута пешком	1 минута пешком	1 минута пешком	
Как добраться до метро	Как добраться до метро	Как добраться до метро	
7 499 719-16...	7 499 719-16...	7 499 719-16...	

	2-комн. апарта., 59 м², 2/4 этаж Сдача корпуса 4 кв. 2023 ЖК «Sole Hills» сдача ПП: 4 кв. 2023 года А/Центной бульвар-6 минут пешком Москва, ЦАО, р-н Мещанский, м. Центной бульвар, Олимпийский проспект, д/30 32 450 000 Р 550 000 руб/м² С 1 октября повышение цен на 5% на апартаменты в клубном доме Sole Hills! Продаётся видовой апартамент площадью 59 м² с одной спальней и просторной гостиной, расположен на 2 этаже. Ит...	 экспертный Евроформ Групп +7 499 719 16...
	2-комн. апарта., 61,1 м², 3/4 этаж Сдача корпуса 4 кв. 2023 ЖК «Sole Hills» сдача ПП: 4 кв. 2023 года А/Центной бульвар-6 минут пешком Москва, ЦАО, р-н Мещанский, м. Центной бульвар, Олимпийский проспект, д/30 33 605 000 Р 550 000 руб/м² Еще 2 таких же квартиры в этом ЖК!	 экспертный Евроформ Групп +7 499 719 16...
	2-комн. апарта., 62,1 м², 2/4 этаж Сдача корпуса 4 кв. 2023 ЖК «Sole Hills» сдача ПП: 4 кв. 2023 года А/Центной бульвар-6 минут пешком Москва, ЦАО, р-н Мещанский, м. Центной бульвар, Олимпийский проспект, д/30 34 155 000 Р 550 000 руб/м² С 1 октября повышение цен на 5% на апартаменты в клубном доме Sole Hills! Продаётся видовой апартамент площадью 62.1 м² с одной спальней и просторной гостиной, расположен на 2 этаже. Ит...	 экспертный Евроформ Групп +7 499 719 16...
	2-комн. апарта., 63,6 м², 4/4 этаж Сдача корпуса 4 кв. 2023 ЖК «Sole Hills» сдача ПП: 4 кв. 2023 года А/Центной бульвар-6 минут пешком Москва, ЦАО, р-н Мещанский, м. Центной бульвар, Олимпийский проспект, д/30 34 980 000 Р 550 000 руб/м² Еще 8 таких же квартир в этом ЖК!	 экспертный Евроформ Групп +7 499 719 16...
	2-комн. апарта., 72,4 м², 3/4 этаж Сдача корпуса 4 кв. 2023 ЖК «Sole Hills» сдача ПП: 4 кв. 2023 года А/Центной бульвар-6 минут пешком Москва, ЦАО, р-н Мещанский, м. Центной бульвар, Олимпийский проспект, д/30 39 820 000 Р 550 000 руб/м² С 1 октября повышение цен на 5% на апартаменты в клубном доме Sole Hills! Продаётся видовой апартамент площадью 72.4 м² с одной спальней и просторной гостиной, расположен на 3 этаже. Из панорамных окон открывается великолепные виды на Екатерининский парк и исторические особняки...	 экспертный Евроформ Групп +7 499 719 16...
	2-комн. апарта., 73,4 м², 2/4 этаж Сдача корпуса 4 кв. 2023 ЖК «Sole Hills» сдача ПП: 4 кв. 2023 года А/Центной бульвар-6 минут пешком Москва, ЦАО, р-н Мещанский, м. Центной бульвар, Олимпийский проспект, д/30 40 370 000 Р 550 000 руб/м² С 1 октября повышение цен на 5% на апартаменты в клубном доме Sole Hills! Продаётся видовой апартамент площадью 73.4 м² с одной спальней и просторной гостиной, расположен на 2 этаже. Из панорамных окон открывается великолепные виды на Екатерининский парк и исторические особняки...	 экспертный Евроформ Групп +7 499 719 16...

The screenshot displays three identical real estate listings for 2-bedroom apartments in the 'Sole Hills' complex. Each listing includes a floor plan, price, area, and contact information.

Планировка от застройщика	2-комн. апарта., 107,6 м², 4/4 этаж	2-комн. апарта., 109,9 м², 2/4 этаж	2-комн. апарта., 109,4 м², 2/4 этаж
	Сдана корпус: 4 кв. 2023	Сдана корпус: 4 кв. 2023	Сдана корпус: 4 кв. 2023
	ЖК «Sole Hills» сдача ПП: 4 кв. 2023 года М. Цветной бульвар-8 минут пешком Москва, ЦАО, р-н Мещанский, м. Цветной бульвар, Олимпийский проспект, д.33	ЖК «Sole Hills» сдача ПП: 4 кв. 2023 года М. Цветной бульвар-8 минут пешком Москва, ЦАО, р-н Мещанский, м. Цветной бульвар, Олимпийский проспект, д.33	ЖК «Sole Hills» сдача ПП: 4 кв. 2023 года М. Цветной бульвар-8 минут пешком Москва, ЦАО, р-н Мещанский, м. Цветной бульвар, Олимпийский проспект, д.33
	59 180 000 Р 550 000 руб./м²	60 445 000 Р 550 000 руб./м²	60 170 000 Р 550 000 руб./м²
	Еще 2 тайма на квартиры в этом ЖК	С 1 октября повышение цен на 5% на апартаменты в клубном доме Sole Hills! Предлагается видовой апартамент площадью 109,9 м² с одной спальней и просторной гостиной, расположен на 2 этаже. 16...	С 1 октября повышение цен на 5% на апартаменты в клубном доме Sole Hills! Предлагается видовой апартамент площадью 109,4 м² с одной спальней и просторной гостиной, расположен на 2 этаже. 16...
	+7 499 719 16...	+7 499 719 16...	+7 499 719 16...

Таким образом, для оцениваемого объекта, в сегменте рынка, к которому он принадлежит цена за кв.м. у застройщика составляет 550 000 руб./кв.м. без учета торга и иных ценообразующих факторов. Как показывает анализ рынка, цена за квадратный метр не зависит от общей площади объекта.

8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В качестве основных факторов, влияющих на спрос и предложение, сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, оценщик выделяет такие факторы, как:

- динамика рынка;
- спрос;
- предложение;
- ставки доходности;
- период окупаемости на рынке недвижимости.

Также в рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта (район расположения);
- вид использования и (или) зонирования;
- физические характеристики (площадь, этаж расположения и прочее);
- инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры.

Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости. Под корректировкой на Право требования понимается разница между ценой объекта при наличии права требования, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости– 2020. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Принятия управленческих решений объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование принятия управленческих решений объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Влияние фактора «тип цены»¹³ учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

Предлагаемые на вторичном рынке квартиры бывают двух типов: свободные и альтернативные. За первые собственники хотят получить деньги. Во втором случае конечной целью продавца являются не наличные, а иная недвижимость, приобретаемая взамен продаваемой. Фактически речь идет не о продаже, а об обмене.

«Свободная продажа» не сопровождается поиском продавцом нового жилья. Однако, упоминание об этом в рекламном объявлении не всегда соответствует действительности: в продаваемом объекте могут как проживать, так и быть прописаны.

Квартира может быть свободна юридически – на регистрационном учете (временно или по постоянному месту жительства) в квартире никто не состоит. Это не значит, что в ней никто не проживает. Квартира может быть свободна физически – в квартире никто не проживает, возможно она даже освобождена от мебели. Однако это не означает отсутствия зарегистрированных в ней лиц. Когда квартира является «свободной и юридически, и физически» вы имеете самый выгодный вариант и можете сразу после покупки зарегистрироваться и въезжать в новую квартиру.

Свободных квартир на рынке гораздо меньше, и они всегда в цене. Их продавцы мало торгуются и такие квартиры быстро покупают (подготовка к такой сделке составляет всего несколько дней).

При «альтернативной продаже» квартира выступает не самостоятельным объектом продажи, а привязана к еще какому-то дальнейшему действию после нахождения покупателя. Иными словами, владелец такой квартиры одновременно выступает в роли как продавца, так и покупателя. Не продав свою квартиру, он не может купить другую. Но главное, что, не купив другую квартиру, продавец не сможет продать свою. Именно в новую квартиру продавец будет переезжать и прописываться.

¹³ Источник информации: <http://shakay-realty.ru/typy-prodazh/#ixzz4Csw5JToq>

Бывает и так, что квартира свободна и юридически, и физически (никто не живет, зарегистрированных нет), но собственник хочет одновременно с продажей квартиры купить другую. Это может быть квартира на вторичном рынке, новостройка или загородный объект недвижимости. И покупатель сможет приобрести такую квартиру только после решения поставленной продавцом перед собой задачи – найти «альтернативу». Так что главным подтверждением того, что квартира свободна, являются сроки, в которые продавец готов выйти на сделку.

«Альтернативный» статус — серьезный «дефект» для покупаемой квартиры. Риск развала такой сделки достаточно высок. В лучшем случае сделка просто затянется, в худшем может вообще не состояться из-за невозможности продавца подобрать себе на рынке устраивающий его вариант покупки. Тем более, что при альтернативных сделках часто выстраивается «цепочка» из нескольких квартир. Размер корректировки по данному фактору может достигать 10%¹⁴.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Как следует из анализа рынка и согласно данным риэлтерских компаний (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%.

Местоположение объекта (район расположения).

Влияние фактора «местоположение недвижимости» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

Если квартира удалена от станции метро или остановки иного общественного транспорта, то это прямым образом влияет на ее стоимость в сторону понижения. И наоборот, приближенность квартиры к местам остановки трамваев, троллейбусов, автобусов и станции метрополитена повышает размер цены на квартиру.

¹⁴ <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>

Объект оценки	Объект-аналог			
	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 10 минут пешком до 15 минут пешком	свыше 5 минут транспортом
до 5 минут пешком	0,0	2,5	5,0	7,5
от 5 до 10 минут пешком	-2,5	0,0	2,5	5,0
от 10 минут пешком до 15 минут пешком	-5,0	-2,5	0,0	2,5
свыше 5 минут транспортом	-7,5	-5,0	-2,5	0,0

Источник информации: По данным риэлтерских компаний (агентство недвижимости «ИНКОМ-Недвижимость», руководитель Аналитического центра «ИНКОМ-Недвижимости», Дмитрий Тоганов, тел. (495) 363-10-10, агентство недвижимости «МИЭЛЬ/Недвижимость», специалист по загородной недвижимости, Владимир Яхонтов, тел. (495) 777-33-77, АН «Славград», риелтор Евгений, тел.: 8-916-901-73-58, АН «Миан», риелтор Юрий тел.: (495) 974-62-16, а также на основании аналитических исследований Colliers International, Knight Frank, журнал «Rway»).

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	1,07

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости– 2020. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г.

Вид использования и (или) зонирования.

Корректировка на материал стен здания.

Материал стен здания - это фактор, учитывающий влияние на стоимости объекта долговечности службы объекта, экологичность, на его теплотехнические характеристики, а также конструктивные особенности планировок.

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости– 2020. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г.

Корректировка на количество комнат.

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат, Чаще всего используется деление на одно-, двух-, трехкомнатные и более трех комнат квартиры

На рынке недвижимости удельная цена жилья: меньшего размера чаще всего больше удельной цены квартиры большего размера. Таким образом, 1 кв.м. в однокомнатной квартире будет дороже 1 кв.м. в двухкомнатной квартире, а он, в свою очередь будет дороже 1 кв.м. в трехкомнатной квартире и т.д.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Важная информация. Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08
	3-комнатная	0,90	0,95	1,00	1,02
	4- и более комнатная	0,88	0,93	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости– 2020. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г.

Физические характеристики.

Корректировка на общую площадь.

При оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра.

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье							
Площадь, кв.м.		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,21	1,30	1,38	1,46	1,50
	30-50	0,83	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,77	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,72	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,68	0,83	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,67	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости– 2020. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г.

Корректировка на этаж.

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа. Поэтому квартиры на более верхних этажах будут стоить дороже, чем квартиры на нижних этажах.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости– 2020. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г.

Корректировка на наличие балкона/лоджии.

Существенным фактором при определении рыночной стоимости квартиры является наличие в ней балкона и (или) лоджии. Кроме того, балконов (и/или лоджий) может быть несколько и это увеличивает цену объекта. Если в квартире есть балкон (и/или) лоджия, то это принимается за положительную характеристику и считается улучшением.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости– 2020. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г.

Корректировка на состояние отделки.

Ремонт и качество отделки влияют на стоимость квартиры самым непосредственным образом.

За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия).

В рамках настоящей оценки установлена следующая шкала типов состояний отделки, указанная по возрастанию стоимости:

- требует капитального ремонта;
- без отделки;
- под чистовую отделку;
- требует косметического ремонта;
- современный ремонт;
- комфортный ремонт;
- элитный ремонт.

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Корректировка на тип санузла

При проведении оценки и определении рыночной стоимости квартиры, внимание уделяется и планировке санитарно-технического узла в квартире. Кроме вышесказанного, в некоторых случаях принимается во внимание и количество санузлов (не всегда в квартире только один санузел).

Корректировка на количество санузлов

Количество с/у	Min	Max	Среднее значение
1 санузел (совмещенный или раздельный)	1,00	1,00	1,00
2 санузла или более (совмещенные или раздельные)	1,00	1,02	1,01
Отсутствие санузла	0,75	0,85	0,80

Источник информации: «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.» <https://cepes-invest.com/manual>

Корректировка на планировочные решения

Согласно опросу профессиональных участников рынка недвижимости - риэлтерских компаний (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) помещения с неудобной геометрией комнат (например, круглые комнаты, комнаты со множеством углов, комнаты с острыми углами) для которых сложно планировать эргономичное пространство, тяжело подбирать мебель стоят на 5-15% дешевле, чем помещения в форме квадрата или прямоугольника.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов

9.1. Порядок проведения оценочных работ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

9.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включает осмотр объекта оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации и документации.

Целью проведения осмотра является:

- идентификация объекта оценки;
- уточнение характеристик местоположения объекта и ближайшего окружения;
- выявление технического состояния объекта и наличия износов различной природы;
- фотофиксация объекта оценки.

Кроме того, с представителями Заказчика проводились беседы, анализировалась предоставленная представителями Заказчика информация.

В результате оценщиками получена следующая информация:

- вид и описание конструктивных элементов оцениваемого недвижимого имущества;
- описание физических характеристик оцениваемого недвижимого имущества;
- описание физического состояния оцениваемого недвижимого имущества.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах Отчета об оценке.

9.3. Методология оценки

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

9.3.1. Затратный подход

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устаревания;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устаревания.
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

9.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Для выполнения расчетов используются типичные сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

9.3.3. Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

При использовании данного метода ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

9.3.4. Согласование результатов

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, необходимо проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

Вопрос согласования результатов является ключевым на заключительном этапе оценки.

Существует два метода согласования результатов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построение иерархической структуры показателей (признаков).

Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

9.4. Выбор подхода

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришел к следующему выводу:

Затратный подход.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

Оцениваемая квартира относится к категории встроенных помещений, а выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания в целом может привести к существенным искажениям стоимости.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, а также с учетом того, что рынок купли-продажи объектов жилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик считает допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи объектов жилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов коммерческой недвижимости), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщики считают возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея ввиду весьма маловероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования объекта оценки в будущем, оценщики пришли к выводу об отказе использования доходного подхода.

10. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем стоимость, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с исследуемым. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от исследуемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж для определения стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода оценивается право требования на объекты долевого строительства – нежилые помещения, гостиничного типа (апартаменты), предназначенные для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, расположенные на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, в количестве 3 единиц.

Характеристика объекта оценки приведена в разделе 6 настоящего Отчета об оценке.

10.1. Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. В связи с тем, что подобранные объекты-аналоги различаются по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость 1 кв. м. оцениваемого помещения.

10.2. Подбор объектов-аналогов

Оценщиком был выбран сегмент «первичного» рынка, связанный с продажей объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами. Основные критерии отбора аналогов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 11. Критерии отбора объектов-аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение помещений	Нежилое помещение (апартаменты)
Вид передаваемого права на помещения	Право требования
Местоположение	Москва
Условия финансирования	Рыночные

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Значение показателя
Условия платежа	Платеж денежными средствами
Время продажи/предложения	Актуальны на дату проведения оценки

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентировался на начальные цены предложений, опубликованных в открытых Интернет источниках с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов по продаже жилых помещений в открытых источниках, расположенных в Москве. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.

В результате исследования рынка купли-продажи нежилых помещений в открытых источниках было выбрано 4 объектов-аналогов. Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в следующей таблице.

Таблица 12. Краткая характеристика объектов-аналогов¹⁵

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Условия рынка					
Дата предложения	16.09.2022	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Местоположение объекта					
Местоположение/Адрес объекта	город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, пом. 301, пом. 334, пом. 335,	город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10	город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10	город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10	город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10
Ближайшая станция(мин./пешком)	Цветной бульвар	Цветной бульвар	Цветной бульвар	Цветной бульвар	Цветной бульвар
Расстояние до станции (в мин./пешком)	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10
Вид использования и (или) зонирования					
Материал стен дома	Монолитные стены	Монолитные стены	Монолитные стены	Монолитные стены	Монолитные стены
Количество комнат	1-комнатная	2-комнатная	2-комнатная	2-комнатная	2-комнатная
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв.м:	Пом. 301: 75,00 Пом. 334: 86,3 Пом. 335: 76,9	62,90	62,10	61,10	59,00
Этаж расположения/Этажность дома	3/4	3/4	2/4	3/4	2/4

¹⁵ Копии использованных материалов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие балкона или лоджии	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Внутренняя отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Тип санузла	Пом. 301 и 334: 2 санузла Пом. 335: санузел и постирочная	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел
Планировочные решения	Пом. 301: многоугольная форма Пом. 334 и 335: прямоугольная форма	Прямоугольная форма	Прямоугольная форма	Прямоугольная форма	Прямоугольная форма
Цена предложения, без учета НДС, руб. ¹⁶		34 595 000	34 155 000	33 605 000	32 450 000
Цена предложения, без учета НДС, руб./кв.м		550 000	550 000	550 000	550 000
Источник информации		https://www.ci-an.ru/sale/flat/272476761/	https://www.ci-an.ru/sale/flat/272476714/	https://www.ci-an.ru/sale/flat/272476755/	https://www.ci-an.ru/sale/flat/272476724/

10.3. Введение и обоснование корректировок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок:

- на объем передаваемых прав, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости;
- на условия финансирования предполагаемой сделки;
- на условия продажи;
- на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия);
- на вид использования или зонирования;
- на местоположение (район расположения, удаленность от метро);
- на различие в физических характеристиках (площадь; наличие инженерных коммуникаций и иные условия).

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости

В данном случае корректировка под данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемое недвижимое имущество передаются на праве требования.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи,
- 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости,
- 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

¹⁶ В соответствии с подп. 23.1 п.3 ст. 149 гл. 21 НК РФ и в соответствии с письмом Минфина России от 23.06.2020 г. №03-07-11/54254 услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с ФЗ №214-ФЗ, освобождены от налогообложения НДС.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, и условия предполагаемой сделки по объектам-аналогам неизвестны, оценщик предполагает, что условия сделки являются рыночными, таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Предлагаемые на вторичном рынке квартиры бывают двух типов: свободные и альтернативные. За первые собственники хотят получить деньги. Во втором случае конечной целью продавца являются не наличные, а иная недвижимость, приобретаемая взамен продаваемой. Фактически речь идет не о продаже, а об обмене.

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка не проводилась.

Корректировки на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия)

Корректировка на дату предложения/дату оценки

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, переданные ранее от продавца к покупателю в момент «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц.

Все объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки, в связи с чем, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Корректировка применялась в размере (-10%) для всех объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта/метро/ж.д. станции

Существенным фактором локального месторасположения в г. Москве и Московской области является удаленность объекта от остановок общественного транспорта.

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировки на вид использования и (или) зонирования

Корректировка на тип дома

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на количество комнат

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки фактически представлены в свободной планировке, а разделение на комнаты, отображенное на плане условное, в связи с чем, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировки на различие в физических характеристиках (площадь; наличие инженерных коммуникаций и иные условия)

Корректировка на общую площадь

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Исходя из анализа рынка, у застройщика стоимость за квадратный метр не зависит от общей площади объекта, в связи с чем, оценщик решил корректировку по данному фактору не проводить.

Корректировка на этаж расположения

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на наличие/отсутствие балкона/лоджии

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на состояние отделки

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Подобранные объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, в связи с чем, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на тип санузла

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

Количество и тип санузлов на плане (по проекту) отображены условно, и исходя из анализа рынка, у застройщика стоимость за квадратный метр не зависит от количества и типа санузла, в связи с чем, оценщик решил корректировку по данному фактору не проводить.

Корректировка на планировочные решения

Значение корректировки определяется согласно данным, представленным в п. 8.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего Отчета об оценке.

При расчете стоимости помещения 301, корректировка применялась в размере (-10%) для всех объектов-аналогов.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{(P-1)},$$

где:

D – вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов

10.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок оценщиком была рассчитана рыночная стоимость оцениваемого помещения.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта с учетом вышеописанных корректировок представлены в следующей таблице.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения руб./кв.м, без учета НДС		550 000	550 000	550 000	550 000
Передаваемые имущественные права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		550 000	550 000	550 000	550 000
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		550 000	550 000	550 000	550 000
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		550 000	550 000	550 000	550 000
Условия рынка					
Дата предложения	16.09.2022	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		550 000	550 000	550 000	550 000
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка, %		-10	-10	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Местоположение					
Местоположение/Адрес объекта	г. Москва, Олимпийский пр-кт, вл. 10, пом. 301	г. Москва, Олимпийский пр-кт, вл. 10	г. Москва, Олимпийский пр-кт, вл. 10	г. Москва, Олимпийский пр-кт, вл. 10	г. Москва, Олимпийский пр-кт, вл. 10
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Ближайшая станция	Цветной бульвар	Цветной бульвар	Цветной бульвар	Цветной бульвар	Цветной бульвар
Расстояние до станции (в мин./пешком)	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10
Корректировка, %		0	0	0	0

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Вид использования и (или) зонирования					
Материал стен дома	Монолитные стены	Монолитные стены	Монолитные стены	Монолитные стены	Монолитные стены
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		533 500	533 500	533 500	533 500
Количество комнат	1-комнатная	2-комнатная	2-комнатная	2-комнатная	2-комнатная
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Физические характеристики					
Общая площадь, кв.м:	75,0	62,9	62,1	61,1	59
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Этаж расположения / Этажность дома	3/4	3/4	2/4	3/4	2/4
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Наличие балкона или лоджии	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Внутренняя отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Тип санузла	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Планировочные решения	Многоугольная форма	Прямоугольная форма	Прямоугольная форма	Прямоугольная форма	Прямоугольная форма
Корректировка, %		-10	-10	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб. кв.м		445 500	445 500	445 500	445 500
Весовые коэффициенты		0,250	0,250	0,250	0,250
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м, без учета НДС			445 500		
Рыночная стоимость помещения №301, руб., без учета НДС			33 412 500		

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения руб./кв.м		550 000	550 000	550 000	550 000
Передаваемые имущественные права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		550 000	550 000	550 000	550 000
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		550 000	550 000	550 000	550 000
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		550 000	550 000	550 000	550 000
Условия рынка					
Дата предложения	16.09.2022	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки	Актуален на дату проведения оценки
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		550 000	550 000	550 000	550 000
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка, %		-10	-10	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Местоположение					
Местоположение/Адрес объекта	г. Москва, Олимпийский пр-кт, вл. 10, пом. 334, пом.335	г. Москва, Олимпийский пр-кт, вл. 10	г. Москва, Олимпийский пр-кт, вл. 10	г. Москва, Олимпийский пр-кт, вл. 10	г. Москва, Олимпийский пр-кт, вл. 10
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Ближайшая станция	Цветной бульвар	Цветной бульвар	Цветной бульвар	Цветной бульвар	Цветной бульвар
Расстояние до станции (в мин./пешком)	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Вид использования и (или) зонирования					
Материал стен дома	Монолитные стены	Монолитные стены	Монолитные стены	Монолитные стены	Монолитные стены
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		533 500	533 500	533 500	533 500
Количество комнат	1-комнатная	2-комнатная	2-комнатная	2-комнатная	2-комнатная
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Физические характеристики					
Общая площадь, кв.м:	В расчете за 1 кв.м.	62,9	62,1	61,1	59
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Этаж расположения / Этажность дома	3/4	3/4	2/4	3/4	2/4
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Наличие балкона или лоджии	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Внутренняя отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, руб/кв.м		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Тип санузла	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Планировочные решения	Прямоугольная форма	Прямоугольная форма	Прямоугольная форма	Прямоугольная форма	Прямоугольная форма
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. кв.м		495 000	495 000	495 000	495 000
Весовые коэффициенты		0,250	0,250	0,250	0,250
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м, без учета НДС			495 000		
Рыночная стоимость помещения №334, руб., без учета НДС			42 718 500		
Рыночная стоимость помещения №335, руб., без учета НДС			38 065 500		

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, представляющего собой право требования на объект долевого строительства – нежилое помещение №301, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 75,0 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:

33 412 500 руб.

(Тридцать три миллиона четыреста двенадцать тысяч пятьсот) руб.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, представляющего собой право требования на объект долевого строительства – нежилое помещение №334, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 86,3 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:

42 718 500 руб.

(Сорок два миллиона семьсот восемнадцать тысяч пятьсот) руб.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, представляющего собой право требования на объект долевого строительства – нежилое помещение №335, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 76,9 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:

38 065 500 руб.

(Тридцать восемь миллионов шестьдесят пять тысяч пятьсот) руб.

11. Согласование результатов

Для установления итоговой величины стоимости, необходимо осуществить процедуру взвешивания результатов, полученных в рамках различных подходов.

При оценке объектов недвижимости оценщиком был применен сравнительный подход к оценке рыночной стоимости: Отказ от применения затратного и доходного подходов представлен в разделе 9.4 настоящего отчета об оценке. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Таблица 15. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.
Право требования на объект долевого строительства – нежилое помещение №301, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 75,0 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов	Не применялся	33 412 500	Не применялся
Право требования на объект долевого строительства – нежилое помещение №334, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 86,3 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов	Не применялся	42 718 500	Не применялся

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование объекта	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.
Право требования на объект долевого строительства – нежилое помещение №335, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 76,9 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов	Не применялся	38 065 500	Не применялся

Таким образом, согласование результатов не требуется.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, представляющего собой право требования на объект долевого строительства – нежилое помещение №301, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 75,0 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:

33 412 500 руб.

(Тридцать три миллиона четыреста двенадцать тысяч пятьсот) руб.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, представляющего собой право требования на объект долевого строительства – нежилое помещение №334, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 86,3 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:

42 718 500 руб.

(Сорок два миллиона семьсот восемнадцать тысяч пятьсот) руб.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, представляющего собой право требования на объект долевого строительства – нежилое помещение №335, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 76,9 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:

38 065 500 руб.

(Тридцать восемь миллионов шестьдесят пять тысяч пятьсот) руб.

12. Итоговое заключение

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 16.09.2022 г., составляет:

Таблица 16. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование	Рыночная (справедливая) стоимость, без учета НДС, руб.
Объект долевого строительства – нежилое помещение №301, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 75,0 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов	33 412 500 руб. (Тридцать три миллиона четыреста двенадцать тысяч пятьсот) руб.
Объект долевого строительства – нежилое помещение №334, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 86,3 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов	42 718 500 руб. (Сорок два миллиона семьсот восемнадцать тысяч пятьсот) руб.
Объект долевого строительства – нежилое помещение №335, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания по договору долевого участия, общей площадью 76,9 кв.м., расположенное на 3 этаже, по строительному адресу: город Москва, Олимпийский проспект, вл. 10, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003044:35, общей площадью 5 320 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов	38 065 500 руб. (Тридцать восемь миллионов шестьдесят пять тысяч пятьсот) руб.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7)», утвержденных приказами Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015г., №298 от 20.05.2015г., № 299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014 г., соответственно.

Оценщик

А.С. Гуркин

13. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 10.09.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realto.ru, realty.dmir.ru, www.irr.ru, <http://www.avito.ru>, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, <https://www.cian.ru/>, <http://www.vrx.ru/>, <https://domclick.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

14. Список приложений

Приложение 1.	Копии материалов, использованных в процессе оценки
Приложение 2.	Копии материалов, предоставленных Заказчиком
Приложение 3.	Копии документов Исполнителя и Оценщика

Приложение 1. Копии материалов, использованных в процессе оценки

Аналог №1: <https://www.cian.ru/sale/flat/272476761/>

вчера, 14:19 61 просмотр, 0 в избранном

2-комн. апартаменты, 62,9 м²

ЖК «Sole Hills (Солле Хиллс)», Дом 1, сдана в 4 кв. 2023

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Олимпийский просп., вл10 На карте

Цветной бульвар · 8 мин. пешком Достовская · 9 мин. пешком

Проект Мир 14 мин. пешком

34 595 000 Р

История цены

5 сен 2022	34 595 000 Р	+ 495 000 Р
15 апр 2022	34 100 000 Р	

+7 499 956 64 62

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните в объявлении. Позвонив, вы можете увидеть объявление.

Пожалуйста, помните, что вы можете это объявление на ЦИАН.РФ оставить только после оплаты.

[Записаться на просмотр](#) [Позвоните мне](#)

Офис работает с 10:00 до 19:00

62,9 м²
Общая

3 из 4
Этаж

4 кв. 2023
Срок сдачи

Описание квартиры

С 1 октября повышение цен на 5% на апартаменты в клубном доме Sole Hills! Продаётся видовой апартамент площадью 62,9 м² с одной спальней и просторной гостиной, расположен на 3 этаже. Из панорамных окон открывается великолепный вид на Екатерининский парк и историческое здание начала 20 столетия.

По желанию покупателя возможна отделка по индивидуальному проекту.

У комплекса собственная территория, многоярусный подземный паркинг.

Sole Hills - долгожданный проект испанского мэтра и звезды мировой архитектуры Рикардо Бофилла. Основателя архитектурного бюро Ricardo Bofill Taller de Arquitectura (RBTA) и автора головных офисов компаний Cartier и Christian Dior в Париже, здания Национального театра Каталонии в Барселоне и небоскрегов Shiseido Building в Токио и Dearborn Center в Чикаго.

Фасад здания украшают оригинальные арки и панно из натурального камня, сочетающего в себе 5 оттенков травертина. В комплексе 4 этажа, системы кондиционирования и вентиляция.

В окружении парки и спортивно-развлекательные объекты крупномасштабного Олимпийского комплекса, а также в Вашем услуге вся развитая инфраструктура района с лучшими театрами, музеями, магазинами, кафе и ресторанами.

34 595 000 Р

300 000 в/м²

или 149 367 Р/мес. в ипотеку

Следить за изменением цены

Долгое участие (214-ФЗ)

+7 499 956 64 62

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните в объявлении. Позвонив, вы можете увидеть объявление.

Пожалуйста, помните, что вы можете это объявление на ЦИАН.РФ оставить только после оплаты.

[Записаться на просмотр](#) [Позвоните мне](#)

Офис работает с 10:00 до 19:00

Аналог №2: <https://www.cian.ru/sale/flat/272476714/>

вчера, 14:19 80 километров, 0 за городом

2-комн. апартаменты, 62,1 м²

в ЖК «Sole Hills (Солле Хиллс)», Дом 1, сдача в 4 кв. 2023

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Олимпийский просп., вл10 На карте

М Цветной бульвар - 8 мин. пешком Достоевская - 9 мин. пешком

М Пролетарий Мира - 14 мин. пешком

В избранное

История цены

3 сен 2022	34 155 000 Р	+ 499 000 Р
15 апр 2022	33 660 000 Р	

34 155 000 Р

350 000 Р/м²

от 147 468 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Договор участия (214-ФЗ)

+7 499 956 64 62

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Хотите в объявлении указать контактный номер?

Пожалуйста, помните, что наша эта информация на ЦИАН.Ипотека. И оставит этот текст скрытым

[Записаться на просмотр](#) [Позвоните мне](#)

Офис работает с 10:00 до 19:00

62,1 м²
Общая

2 из 4
Этаж

4 кв. 2023
Срок сдачи

Описание квартиры

[Отказ от сайта](#)

Фотографии (17) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Показываю объявление

Описание квартиры

С 1 октября повышение цен на 5% на апартаменты в клубном доме Sole Hills!

Продается видовой апартамент площадью 62,1 м² с одной спальней и просторной гостиной, расположен на 2 этаже. Из панорамных окон открываются великолепные виды на Екатерининский парк и исторические особняки начала 20 столетия.

По желанию покупателя возможна отделка по индивидуальному проекту.

У комплекса собственная территория, многоуровневый подземный паркинг.

Sole Hills - долговечный проект испанского мэтра и звезды мировой архитектуры Рикардо Бофилла. Основателя архитектурного бюро Ricardo Bofill Taller de Arquitectura (RBTA) и автора головных офисов компаний Cartier и Christian Dior в Париже, здания Национального театра Каталонии в Барселоне и небоскреба Shiseido Building в Токио и Dearborn Center в Чикаго.

Фасад здания украшают оригинальные зеркала и панно из натурального камня, сочетающего в себе 5 оттенков травертина. В комплексе 4 этажа, системы кондиционированной и вентиляции.

В окружении парки и спортивно-развлекательные объекты крупномасштабного Олимпийского комплекса, а также в Вашем услуге вся развитая инфраструктура района с лучшими театрами, музеями, магазинами, кафе и ресторанами.

2-комн. апартаменты, 62,1 м²

34 155 000 Р

350 000 Р/м²

от 147 468 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Договор участия (214-ФЗ)

+7 499 956 64 62

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Хотите в объявлении указать контактный номер?

Пожалуйста, помните, что наша эта информация на ЦИАН.Ипотека. И оставит этот текст скрытым

[Записаться на просмотр](#) [Позвоните мне](#)

Офис работает с 10:00 до 19:00

вчера, 14:21 72 просмотра, 9 за session

2-комн. апартаменты, 61,1 м²

в ЖК «Sole Hills (Солле Хиллс)», Дом 1, сдана в 4 кв. 2023

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Олимпийский просп., вл10 На карте

Цветной бульвар - 8 мин. пешком Достоевская - 9 мин. пешком

Проспект Мира - 14 мин. пешком

В избранное

История цен

3 сен 2022	33 605 000 ₽	+ 365 000 ₽
15 апр 2022	33 220 000 ₽	

33 605 000 ₽

330 000 ₽/м²

или 145 003 ₽/мес. в ипотеку

Следить за изменением цены

Долгое участие 1214-ФЗ

+7 499 956 64 62

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Хотите в объявлении показать актуальный номер?

Пожалуйста, помните, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Записаться на просмотр Переговорить мне

Офис работает с 10:00 до 19:00

61,1 м²
Общая

3 из 4
Этаж

4 кв. 2023
Срок сдачи

Описание квартиры

Отзыв о сайте

Фотографии (17) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Показы объявления

Описание квартиры

С 1 октября повышение цен на 5% на апартаменты в клубном доме Sole Hills!

Продается видовой апартамент площадью 61,1 м² с одной спальней и просторной гостиной, расположен на 3 этаже. Из панорамных окон открываются великолепные виды на Екатерининский парк и историческое особняки начала 20 столетия.

По желанию покупателя возможна отделка по индивидуальному проекту.

У комплекса собственная территория, многоуровневый подземный паркинг.

Sole Hills - долгожданный проект испанского мэтра и звезды мировой архитектуры Рикардо Бофилла. Основателя архитектурного бюро Ricardo Bofill Taller de Arquitectura (RBTA) и автора головных офисов компаний Saatchi и Christian Dior в Париже, здания Национального театра Каталонии в Барселоне и небоскреба Shiseido Building в Токио и Dearborn Center в Чикаго.

Фасад здания украшают оригинальные аркары и панно из натурального камня, сочетающего в себе 5 оттенков травертина. В комплексе 4 этажа, системы кондиционирования и вентиляции.

В окружении парки и спортивно-развлекательные объекты крупномасштабного Олимпийского комплекса, а также к Вашим услугам вся развитая инфраструктура района с лучшими театрами, музеями, магазинами, кафе и ресторанами.

ЗАСТРОЙЩИК

ЕвроФермакол

Под освоение: 2018

Наг. здания ЖК

Строится 1 дом в 1 ЖК

Подробнее о застройщике

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 2,7%

ЖК «Эмобуинер»

Ипотека от 1% для всех на весь срок

Квартиры от 5,5 млн руб.

2-комн. апартаменты, 61,1 м²

В избранное

33 605 000 ₽

330 000 ₽/м²

или 145 003 ₽/мес. в ипотеку

Следить за изменением цены

Долгое участие 1214-ФЗ

+7 499 956 64 62

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Хотите в объявлении показать актуальный номер?

Пожалуйста, помните, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Записаться на просмотр Переговорить мне

Офис работает с 10:00 до 19:00

вчера, 14:19 97 просмотров, 0 за неделю

2-комн. апартаменты, 59 м²

ЖК «Sole Hills (Соле Хиллс)», Длм 1, сдмч в 4 кв. 2023

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Олимпийский просп., вл10. На карте

Цветной бульвар - 8 мин. пешком Достоевская - 9 мин. пешком

Проект Мира - 14 мин. пешком

В избранное

Альфа СТРОИТЕЛЬСТВО

История цены

3 сен 2022	32 450 000 Р	+ 330 000 Р
15 апр 2022	32 120 000 Р	

32 450 000 Р

330 000 Р/м²

+7 499 956 64 62

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Помогите, скажите, что нашли эту объявление на ЦИАН. И оставите отзыв после звонка

[Записаться на просмотр](#) [Перезвоните мне](#)

Офис работает с 10:00 до 19:00

59 м²
Общая

2 из 4
Этаж

4 кв. 2023
Срок сдачи

Описание квартиры:

Отзыв о сайте

Фотографии (17) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Показываю объявление

Описание квартиры:

С 1 октября повышение цен на 5% на апартаменты в клубном доме Sole Hills! Продаётся видовой апартамент площадью 59 м² с одной спальней и просторной гостиной, расположен на 2 этаже. Из панорамных окон открываются великолепные виды на Екатерининский парк и исторические особняки начала 20 столетия.

По желанию покупателя возможна отделка по индивидуальному проекту.

У комплекса собственная территория, многоуровневый подземный паркинг.

Sole Hills - долгожданный проект испанского мэтра и звезды мировой архитектуры Рикардо Бофилла. Основателя архитектурного бюро Ricardo Bofill Taller de Arquitectura (RBTA) и автора головных офисов компаний Cartier и Christian Dior в Париже, здания Национального театра Каталонии в Барселоне и небоскреба Shiseido Building в Токио и Dearborn Center в Чикаго.

Фасад здания украшают оригинальные зеркала и панно из натурального камня, сочетающего в себе 5 оттенков травертина. В комплексе 4 этажа, системы кондиционирования и вентиляции.

В окружении парки и спортивно-развлекательные объекты крупномасштабного Олимпийского комплекса, а также в Вашем услуге вся развитая инфраструктура района с лучшими театрами, музеями, магазинами, кафе и ресторанами.

32 450 000 Р

330 000 Р/м²

от 140 106 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Договор участия (114-ФЗ)

+7 499 956 64 62

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Помогите, скажите, что нашли эту объявление на ЦИАН. И оставите отзыв после звонка

[Записаться на просмотр](#) [Перезвоните мне](#)

Офис работает с 10:00 до 19:00

Приложение 2. Копии материалов, предоставленных Заказчиком




**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**

ул. Брянская, д. 9, Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: stroinadzor@mos.ru,
http://www.stroinadzor.mos.ru, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

Дело № 18487 ООО «Евро Фармакол» экз. № 2

Кому: **Общество с ограниченной ответственностью –
"Гаражно-строительный комплекс "Лаврский"**
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан, полное наименование организации для юридических лиц))
ИНН 7703414104 129090, г. Москва, Олимпийский пр-т, д. 10 125051, г. Москва
ОГРН 1187246435278 ИНН/КПП 7702596130/770201001
(его почтовый индекс и адрес, ИНН/КПП) д.и. Карачовский пер.
д. 12, стр. 1, комн. 5

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU77158000-009832

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:
строительство объекта капитального строительства
гостиница с подземным гаражом-стоянкой
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

Общая площадь (кв.м):	25925,94	Площадь участка (га):	0,532	Количество этажей:	4 +4 подз.	Верхняя отметка (м):	14,0	
Объем (куб.м):	97879,51	в том числе подземной части (куб.м):	45424,9	Площадь застройки (кв.м):	3651,24	Количество гостиничных номеров:	121	
Сметная стоимость объекта капитального строительства (тыс. руб.) (в базисных ценах 1998 г.):			-		Удельная стоимость 1 кв.м площади (тыс. руб.):			-
Вместимость подземной автостоянки (м/мест): 330								

краткие проектные характеристики.

описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу: **Москва, ЦАО, район Мещанский, Олимпийский проспект, вл. 10**
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т. д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до **« 21 » ноября 2014 г.**

Первый заместитель
председателя
(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)




В.Г. Пахомов
(расшифровка подписи)

« 21 » августа 2014 г.
М.П.

ООО «ЮРАКС», г. Москва, 2014, уровень «В», зак. № 33083.

Действие настоящего разрешения продлено - до 21» декабря 2015 г.

Заместитель председателя

(должность уполномоченного сотрудника
органа, осуществляющего выдачу разрешения
на строительство)

(подпись)

А.Б. Пирогов

(расшифровка подписи)

«8» декабря 2014 г.

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до 21 декабря 2015 г.
Заместитель председателя
А.Б. Пирогов

Действие настоящего разрешения продлено до 21 декабря 2016 г.
Заместитель председателя
А.Б. Пирогов

Действие настоящего
разрешения продлено
Первым зам.
председателя
20 сентября 2021

г. до 21.12.2021

А.В. Лукиничев

Действие настоящего разрешения продлено до 21.11.2023
Заместитель
председателя
17 декабря 2021

А.Б. Пирогов

03.03.15

✓ Получено 20.11.2021
✓ Получено 9 декабря 2021
✓ Получено 22 августа 2024
р/л Дорожники

PCN 0019066

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:

Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

[Ссылка для скачивания оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 1

Организация:

КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ

Должность подписанта:

Сведения в сертификате электронной подписи отсутствуют

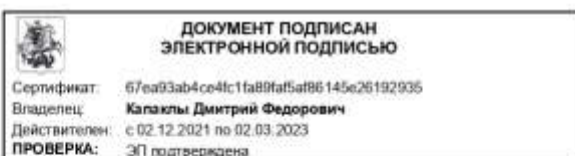
Подписант:

Капаклы Дмитрий Федорович

Дата и время подписания документа:

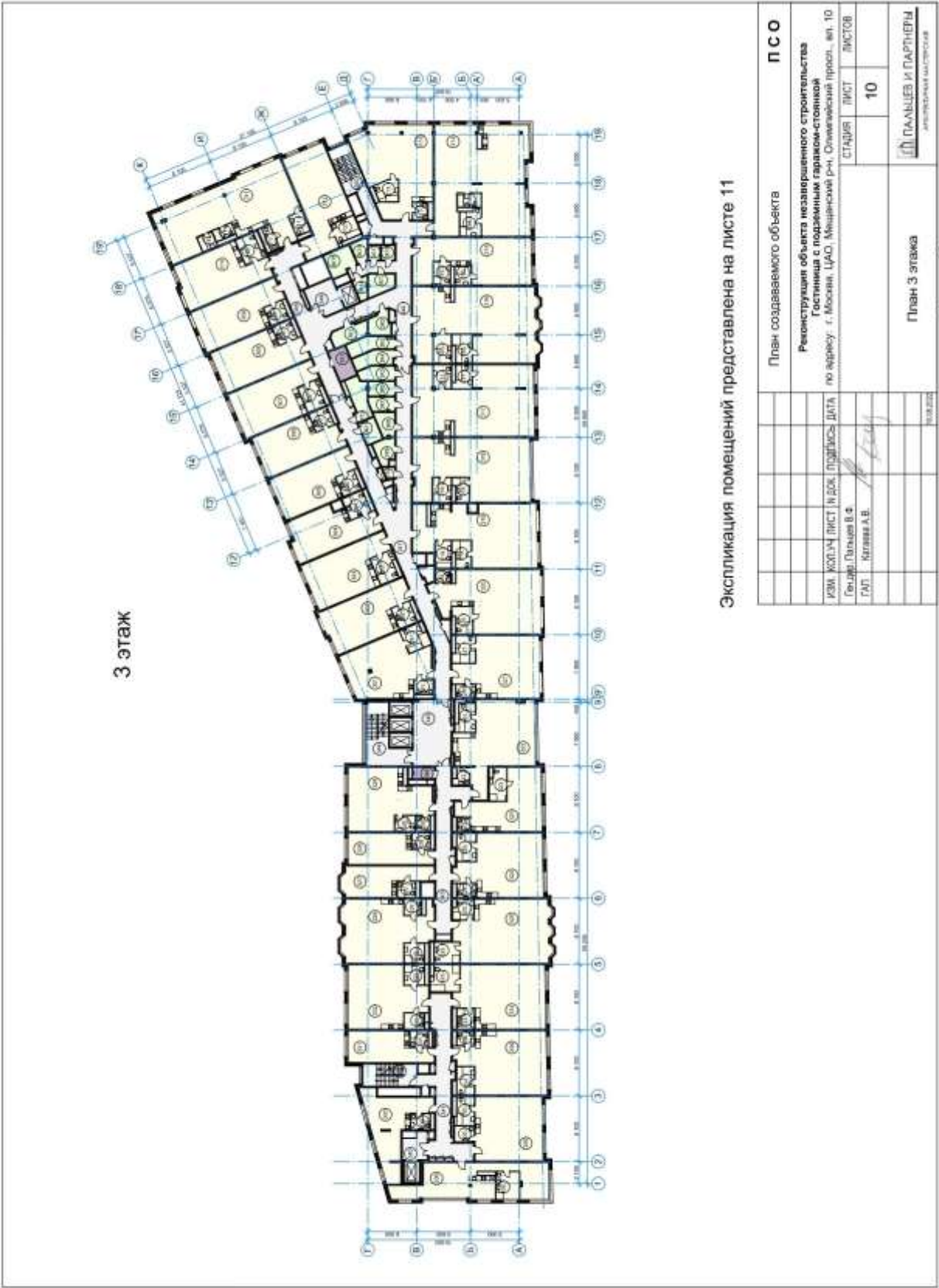
17.12.2021 16:33:59

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)



Копия электронного зашифрования.
Форма для печати.

Приложение



[illegible]

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 77-002709 от 17.08.2022

SOLE HILL

Дата первичного размещения: 17.08.2022

01 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты (при наличии), фамилии, имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства		
1.1 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "ЕВРОФАРМАКОЛ"
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: "ЕВРОФАРМАКОЛ"
1.2 О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс: 127051
	1.2.2	Субъект Российской Федерации: г Москва
	1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации:
	1.2.4	Вид населенного пункта: г
	1.2.5	Наименование населенного пункта: Москва
	1.2.6	Элемент улично-дорожной сети: пер
	1.2.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: 1-ый Колобовский
	1.2.8	Тип здания (сооружения): Дом: 17; Строение: 1, ком.5
	1.2.9	Тип помещений:
	1.2.10	Уточнение адреса:
1.3 О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели: пн,вт,ср,чт,пт
	1.3.2	Рабочее время: с 09:00 по 18:00
1.4 О номере телефона, адресе электронной почты (при наличии) и адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	1.4.1	Номер телефона: +7(925)551-40-45
	1.4.2	Адрес электронной почты: buh8@rosfarm.ru
	1.4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.olimp10.ru
1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика (при наличии)	1.5.1	Фамилия: Уматгалиев
	1.5.2	Имя: Сүлейман
	1.5.3	Отчество (при наличии): Одесович
	1.5.4	Наименование должности: Генеральный директор
	1.5.5	Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии): Общество с ограниченной ответственностью
	1.5.6	Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: "ЕВРОФАРМАКОЛ"
	1.5.7	Идентификационный номер налогоплательщика единоличного исполнительного органа: 7707414104

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении (при наличии)	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика (при наличии):
02 О государственной регистрации застройщика		
2.1 О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Идентификационный номер налогоплательщика: 7707414104
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: 1187746485277
	2.1.3	Дата регистрации: 17.05.2018
03 Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика		
3.1 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы:
	3.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.4	Процент голосов в высшем органе управления:
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: Уматгериев
	3.3.2	Имя: Сүлейман
	3.3.3	Отчество (при наличии): Одесович
	3.3.4	Гражданство: Российская Федерация
	3.3.5	Страна места жительства: Российская Федерация
	3.3.6	Процент голосов в высшем органе управления: 80 %
	3.3.7	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 019-403-907 40
	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 772778681157
3.3 (2) Об учредителе (участнике) — физическом лице	3.3.1	Фамилия: Васильева
	3.3.2	Имя: Людмила
	3.3.3	Отчество (при наличии): Георгиевна
	3.3.4	Гражданство: Российская Федерация
	3.3.5	Страна места жительства: Российская Федерация
	3.3.6	Процент голосов в высшем органе управления: 10 %
	3.3.7	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 019-760-297 73
	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 772778681157

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

3.3 (3) Об учредителе (участнике) — физическом лице	3.3.1	Фамилия: Курушина
	3.3.2	Имя: Лариса
	3.3.3	Отчество (при наличии): Геннадьевна
	3.3.4	Гражданство: Российская Федерация
	3.3.5	Страна места жительства: Российская Федерация
	3.3.6	Процент голосов в высшем органе управления: 10 %
	3.3.7	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 175-979-490 53
	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 781018000807
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:
	3.4.2	Имя:
	3.4.3	Отчество (при наличии):
	3.4.4	Гражданство:
	3.4.5	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика:
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем:
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:
	3.1.1.2	Имя:
	3.1.1.3	Отчество (при наличии):
	3.1.1.4	Гражданство:
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
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:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы:
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком:
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		

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

4.1 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства:
	4.1.2	Субъект Российской Федерации:
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта:
	4.1.5	Наименование населенного пункта:
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети:
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети:
	4.1.8	Тип здания (сооружения):
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства:
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию:
05 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства		

5.1 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	5.1.1	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
	5.1.2	Идентификационный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик:
	5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:
	5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:
5.2 О членстве застройщика в иных некоммерческих организациях	5.2.1	Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы:
	5.2.2	Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организации:
	5.2.3	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик:
06 О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату		
6.1 О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	6.1.1	Последняя отчетная дата: 30.06.2022
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 7,00 тыс. руб.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 195 813,00 тыс. руб.
	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 707 933,00 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:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

	7.1.9	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке:
	7.1.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
	7.1.11	Наличие либо отсутствие судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика:
	7.1.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика:
7.2 О соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	7.2	Организационно-правовая форма поручителя:
	7.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы поручителя:
	7.2	Идентификационный номер налогоплательщика:
	7.2	Дата договора поручительства:
	7.2	Номер договора поручительства:

	7.2.1	Соответствие размера суммы полностью оплаченных уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному договору поручительства с таким застройщиком и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанными поручителем или сопоручителями другой договор поручительства (далее – юридическое лицо – поручитель):
	7.2.2	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – поручителя:
	7.2.3	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – поручителя:
	7.2.4	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – поручителя:
	7.2.5	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений:
	7.2.6	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

	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: Нежилое здание
	9.2.2	Наименование объекта:
	9.2.3	Субъект Российской Федерации: г Москва
	9.2.4	Район субъекта Российской Федерации:
	9.2.5	Вид населенного пункта: г
	9.2.6	Наименование населенного пункта: Москва
	9.2.7	Округ в населенном пункте: Центральный административный округ
	9.2.8	Район в населенном пункте: Мещанский
	9.2.9	Вид обозначения улицы: проспект
	9.2.10	Наименование улицы: Олимпийский
	9.2.11	Дом:
	9.2.12	Литера:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

	9.2.13	Корпус:
	9.2.14	Строение:
	9.2.15	Владение: 10
	9.2.16	Блок-секция:
	9.2.17	Уточнение адреса:
	9.2.18	Назначение объекта: Нежилое
	9.2.19	Минимальное кол-во этажей: 8
	9.2.20	Максимальное кол-во этажей: 8
	9.2.21	Общая площадь объекта: 25 925,94 м2
	9.2.22	Материал наружных стен и каркаса объекта: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	9.2.23	Материал перекрытий: Монолитные железобетонные
	9.2.24	Класс энергетической эффективности: В
9.3 О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: 0 м2
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: 25 175,00 м2
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 25 175,00 м2
9.4 О дополнительных характеристиках строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	9.4.1	Общее количество пассажирских лифтов: 5
	9.4.2	Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг): 0
	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: Общество с ограниченной ответственностью
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: "Современные технологии строительства"
	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: 7838018190
10.2 (2) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: Общество с ограниченной ответственностью
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: "МОСГЕОПРОЕКТ"
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 7723639761
10.2 (3) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: Общество с ограниченной ответственностью
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: "НЦП Основа"
	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: 7716637700
10.3 О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной или дополнительной ответственностью
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: "Хоумленд Архитектура"
	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: 7727656013

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

10.3 (2) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: "Новый Проект"
	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: 7706558495
10.3 (3) О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: "Архитектурная мастерская "Пальцев и партнеры"
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7706558495
10.4 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: 26.06.2014
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 2-1-1-0143-14
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: Московская негосударственная экспертиза строительных проектов
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7710879653
10.4 (2) 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: 17.03.2015
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 77-1-2-0070-15
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: Межрегиональная негосударственная экспертиза строительных проектов

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7717757862
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):
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: Общество с ограниченной ответственностью
	10.7.2	Полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы: БРАВ-ТР
	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: 7732115676
10.7 (2) 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: Общество с ограниченной ответственностью
	10.7.2	Полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы: ЛЕНХИМПРОМ
	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: 7716920139
11 О разрешении на строительство		
11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: RU77158000-009832
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 21.08.2014
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 21.11.2023
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: 17.12.2021
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Комитет государственного строительного надзора города Москвы
12 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка		

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: Право аренды
	12.1.2	Вид договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок: Договор аренды земельного участка
	12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: М-01-013941
	12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: 29.10.2019
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок: 16.08.2021
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок: 16.04.2048
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ: 16.08.2021, 10.06.2022
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
	12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности:
12.2 О собственнике земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка: Публичный собственник
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка:
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы:
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:
	12.2.5	Имя собственника земельного участка:
	12.2.6	Отчество собственника земельного участка (при наличии):
	12.2.7	Идентификационный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:
	12.2.8	Форма собственности на земельный участок: Собственность субъекта Российской Федерации
	12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком: Департамент городского имущества
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: 77:01:0003044:35
	12.3.2	Площадь земельного участка: 5 320,00 м²
13 О планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства		
13.1 Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров:
	13.1.1.1	Наличие планируемых проездов: Отсутствуют
	13.1.1.2	Наличие велосипедных дорожек: Отсутствуют
	13.1.1.3	Наличие пешеходных переходов: Отсутствуют
	13.1.1.4	Наличие тротуаров: Имеются
	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: 0
	13.1.2.2	Планируемое количество гостевых машино-мест вне объекта строительства: 0

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

	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: 0
	13.1.3.1.2	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок:
	13.1.3.2.1	Количество спортивных площадок: 0
	13.1.3.2.2	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок:
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства):
	13.1.4.1	Количество площадок для расположения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов: 1
	13.1.4.2	Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства: 3
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению: 980 кв.м озеленение
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:
	13.1.6.1	Наличие понижающих площадок (понижение бордюрного камня): Отсутствуют
	13.1.6.2	Наличие пандуса: Имеется
	13.1.6.3	Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:
	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):
	13.1.8	Описание иных планируемых элементов благоустройства:
13.2 О предельных параметрах разрешенного строительства	13.2.1	Размер минимального отступа от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Не установлено градостроительным регламентом
	13.2.2	Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Не установлено градостроительным регламентом

	13.2.3	Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 14 м
	13.2.4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка: Не установлено градостроительным регламентом
14 О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения и сетям связи, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи		
14.1 О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: электроснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Публичное акционерное общество
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Россети Московский регион
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 5036065113
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 10.03.2022
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: И-21-00-679641/102
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 10.03.2025
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 34 929 773,45 руб.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

14.1 (2) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Публичное акционерное общество
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Московская объединенная энергетическая компания
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7720518494
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 17.11.2021
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Т-УП1-01-211001/4
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 17.05.2023
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 21 905 614,46 руб.
14.1 (3) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Акционерное общество
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Мосводоканал
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7701984274
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 26.10.2021
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 12831 ДП-В
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 26.04.2023
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 182 452,12 руб.
14.1 (4) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: бытовое или общесплавное водоотведение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Акционерное общество
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Мосводоканал
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7701984274
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 30.12.2021
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 12832 ДП-К

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 26.04.2023
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 177 362,80 руб.
14.1 (5) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: ливневое водоотведение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Государственное унитарное предприятие субъекта Российской Федерации
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: Мосводосток
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7705013033
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 21.02.2022
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: ТП-0747-21
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 21.08.2023
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 47 119,86 руб.
14.2 О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Проводная телефонная связь
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Публичное акционерное общество

	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: Ростелеком
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7707049388
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Проводное радиовещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Публичное акционерное общество
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: Ростелеком
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7707049388
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Передача данных и доступа в интернет
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Публичное акционерное общество
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: Ростелеком
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7707049388
14.2 (4) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Проводное телевизионное вещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Публичное акционерное общество
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: Ростелеком

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

		14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7707049388				
15 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о наличии и площади частей жилого и нежилого помещения							
15.1 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений		15.1.1	Количество жилых помещений: Жилые помещения отсутствуют				
		15.1.2	Количество нежилых помещений: 503				
		15.1.2.1	В том числе машино-мест: 330				
		15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: 173				
15.2 О характеристиках жилых помещений		15.2.1	Жилые помещения отсутствуют				
15.3 О характеристиках нежилых помещений		15.3.1					
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Площадь (кв.м)	Площадь частей нежилого помещения		Высота потолков (м)
					Наименование помещения	Площадь (кв.м)	
01	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	2	218.50	Торговое помещение	214.30	3.68
					С/у	4.20	
02	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	1	299.20	Зал ресторана	229.50	3.68
					С/у	4.20	
					С/у	13.70	
					Технологическое пом. ресторана	51.80	
03	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	1	90.00	Торговое помещение	85.20	3.68
					С/у	4.80	
04	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	1	35.10	Торговое помещение	31.80	3.28
					Санузел	3.30	
05	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	1	242.10	Торговое помещение	233.70	3.28
					С/у	8.40	
06	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	1	245.00	Торговое помещение	239.60	3.58
					С/у	5.40	
07	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	1	232.60	Торговое помещение	227.00	3.58
					С/у	5.60	
08	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	1	233.10	Торговое помещение	225.30	3.58
					С/у	7.80	
09	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	1	85.00	Торговое помещение	80.60	3.58
					С/у	4.40	
10	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	1	169.80	Торговое помещение	167.20	3.58
					С/у	2.60	
11	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	1	206.10	Торговое помещение	202.90	3.58
					С/у	3.20	
201	Нежилое помещение	2	1	76.20	Комната с кухней-нишей	62.90	2.83
					Санузел	8.50	
					Санузел	4.80	
202	Нежилое помещение	2	1	62.10	Комната с кухней-нишей	54.80	2.83
					Санузел	7.30	
203	Нежилое помещение	2	1	64.40	Комната с кухней-нишей	55.00	2.83
					Санузел	9.40	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

204	Нежилое помещение	2	1	53.10	Комната с кухней-нишей	45.90	2.83
					Санузел	7.20	
205	Нежилое помещение	2	1	55.30	Комната с кухней-нишей	48.50	2.83
					Санузел	6.80	
206	Нежилое помещение	2	1	52.80	Комната с кухней-нишей	47.30	2.83
					Санузел	5.50	
207	Нежилое помещение	2	1	63.10	Комната с кухней-нишей	54.70	2.83
					Санузел	8.40	
208	Нежилое помещение	2	1	56.90	Комната с кухней-нишей	51.40	2.83
					Санузел	5.50	
209	Нежилое помещение	2	1	59.00	Комната с кухней-нишей	52.70	2.83
					Санузел	6.30	
210	Нежилое помещение	2	1	64.30	Комната с кухней-нишей	55.20	2.83
					Санузел	9.10	
211	Нежилое помещение	2	1	131.60	Комната с кухней-нишей	114.40	2.83
					Санузел	3.60	
					Санузел	4.50	
					Санузел	4.00	
					Санузел	5.10	
212	Нежилое помещение	2	1	72.10	Комната с кухней-нишей	63.80	2.83
					Санузел	8.30	
213	Нежилое помещение	2	1	94.30	Комната с кухней-нишей	82.20	2.83
					Санузел	7.40	
					Санузел	4.70	
214	Нежилое помещение	2	1	152.00	Комната с кухней-нишей	137.50	2.83
					Санузел	9.70	
					Санузел	4.80	
215	Нежилое помещение	2	1	81.80	Комната с кухней-нишей	70.70	2.83
					Санузел	5.30	
					Санузел	5.80	
216	Нежилое помещение	2	1	138.80	Комната с кухней-нишей	123.10	2.83
					Санузел	8.20	
					Санузел	7.50	
217	Нежилое помещение	2	1	127.10	Комната с кухней-нишей	114.10	2.83
					Санузел	6.80	
					Санузел	6.20	
218	Нежилое помещение	2	1	109.90	Комната с кухней-нишей	97.20	2.83
					Санузел	5.90	
					Санузел	6.80	
219	Нежилое помещение	2	1	109.40	Комната с кухней-нишей	95.40	2.83
					Санузел	7.60	
					Санузел	6.40	
220	Нежилое помещение	2	1	94.20	Комната с кухней-нишей	83.30	2.83
					Санузел	8.10	
					Санузел	2.80	
221	Нежилое помещение	2	1	80.20	Комната с кухней-нишей	66.60	2.83
					Санузел	9.20	
					Санузел	4.40	
222	Нежилое помещение	2	1	89.20	Комната с кухней-нишей	76.60	2.83
					Санузел	8.40	
					Санузел	4.20	
223	Нежилое помещение	2	1	64.30	Комната с кухней-нишей	52.80	2.83
					Санузел	8.30	
					Санузел	3.20	
224	Нежилое помещение	2	1	83.20	Комната с кухней-нишей	70.80	2.83
					Санузел	8.50	
					Санузел	3.90	
225	Нежилое помещение	2	1	99.00	Комната с кухней-нишей	84.40	2.83
					Санузел	8.80	
					Санузел	5.80	
226	Нежилое помещение	2	1	83.60	Комната с кухней-нишей	72.70	2.83
					Санузел	6.80	
					Санузел	4.10	
227	Нежилое помещение	2	1	38.10	Комната	33.20	2.83
					Санузел	4.90	
228	Нежилое помещение	2	1	39.30	Комната	34.40	2.83

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

					Санузел	4.90	
229	Нежилое помещение	2	1	72.30	Комната с кухней-нишей	63.60	2.83
					Санузел	4.80	
					Санузел	3.90	
230	Нежилое помещение	2	2	51.30	Комната с кухней-нишей	46.10	2.83
					Санузел	5.20	
231	Нежилое помещение	2	2	39.60	Комната с кухней-нишей	34.60	2.83
					Санузел	5.00	
232	Нежилое помещение	2	2	75.00	Комната с кухней-нишей	63.40	2.83
					Санузел	6.80	
					Санузел	4.80	
233	Нежилое помещение	2	2	96.50	Комната с кухней-нишей	78.80	2.83
					Санузел	6.30	
					Санузел	11.40	
234	Нежилое помещение	2	2	86.80	Комната с кухней-нишей	75.10	2.83
					Санузел	7.90	
					Санузел	3.80	
235	Нежилое помещение	2	2	79.00	Комната с кухней-нишей	65.80	2.83
					Санузел	8.60	
					Постирочная	4.60	
236	Нежилое помещение	2	2	73.40	Комната с кухней-нишей	63.50	2.83
					Санузел	9.90	
301	Нежилое помещение	3	1	75.00	Комната с кухней-нишей	62.90	3.13
					Санузел	8.20	
					Санузел	3.90	
302	Нежилое помещение	3	1	61.10	Комната с кухней-нишей	54.80	3.13
					Санузел	6.30	
303	Нежилое помещение	3	1	63.60	Комната с кухней-нишей	55.00	3.13
					Санузел	8.60	
304	Нежилое помещение	3	1	53.10	Комната с кухней-нишей	45.90	3.13
					Санузел	7.20	
305	Нежилое помещение	3	1	54.40	Комната с кухней-нишей	48.50	3.13
					Санузел	5.90	
306	Нежилое помещение	3	1	52.80	Комната с кухней-нишей	47.30	3.13
					Санузел	5.50	
307	Нежилое помещение	3	1	62.90	Комната с кухней-нишей	54.70	3.13
					Санузел	8.20	
308	Нежилое помещение	3	1	56.90	Комната с кухней-нишей	51.40	3.13
					Санузел	5.50	
309	Нежилое помещение	3	1	58.20	Комната с кухней-нишей	52.70	3.13
					Санузел	5.50	
310	Нежилое помещение	3	1	63.50	Комната с кухней-нишей	55.20	3.13
					Санузел	8.30	
311	Нежилое помещение	3	1	129.30	Комната с кухней-нишей	114.40	3.13
					Санузел	3.60	
					Санузел	3.60	
					Санузел	3.10	
					Санузел	4.60	
312	Нежилое помещение	3	1	71.10	Комната с кухней-нишей	63.80	3.13
					Санузел	7.30	
313	Нежилое помещение	3	1	92.70	Комната с кухней-нишей	82.20	3.13
					Санузел	6.70	
					Санузел	3.80	
314	Нежилое помещение	3	1	150.40	Комната с кухней-нишей	137.50	3.13
					Санузел	8.10	
					Санузел	4.80	
315	Нежилое помещение	3	1	81.00	Комната с кухней-нишей	70.70	3.13
					Санузел	4.50	
					Санузел	5.80	
316	Нежилое помещение	3	1	137.50	Комната с кухней-нишей	122.50	3.13
					Санузел	7.50	
					Санузел	7.50	
317	Нежилое помещение	3	1	125.60	Комната с кухней-нишей	113.40	3.13
					Санузел	6.00	
					Санузел	6.20	
318	Нежилое помещение	3	1	108.50	Комната с кухней-нишей	96.40	3.13

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

					Санузел	5.30	
					Санузел	6.80	
319	Нежилое помещение	3	1	107.60	Комната с кухней-нишей	94.20	3.13
					Санузел	7.00	
					Санузел	6.40	
320	Нежилое помещение	3	1	93.50	Комната с кухней-нишей	83.30	3.13
					Санузел	7.40	
					Санузел	2.80	
321	Нежилое помещение	3	1	78.90	Комната с кухней-нишей	66.60	3.13
					Санузел	8.40	
					Санузел	3.90	
322	Нежилое помещение	3	1	87.80	Комната с кухней-нишей	76.60	3.13
					Санузел	7.40	
					Санузел	3.80	
323	Нежилое помещение	3	1	63.60	Комната с кухней-нишей	52.80	3.13
					Санузел	8.00	
					Санузел	2.80	
324	Нежилое помещение	3	1	82.70	Комната с кухней-нишей	70.80	3.13
					Санузел	8.00	
					Санузел	3.90	
325	Нежилое помещение	3	1	98.10	Комната с кухней-нишей	84.40	3.13
					Санузел	7.90	
					Санузел	5.80	
326	Нежилое помещение	3	1	82.00	Комната с кухней-нишей	72.00	3.13
					Санузел	5.90	
					Санузел	4.10	
327	Нежилое помещение	3	1	37.40	Комната	33.20	3.13
					Санузел	4.20	
328	Нежилое помещение	3	1	38.60	Комната	34.40	3.13
					Санузел	4.20	
329	Нежилое помещение	3	1	71.70	Комната с кухней-нишей	63.60	3.13
					Санузел	4.80	
					Санузел	3.30	
330	Нежилое помещение	3	2	50.60	Комната с кухней-нишей	46.10	3.13
					Санузел	4.50	
331	Нежилое помещение	3	2	38.90	Комната с кухней-нишей	34.60	3.13
					Санузел	4.30	
332	Нежилое помещение	3	2	74.10	Комната с кухней-нишей	63.40	3.13
					Санузел	5.90	
					Санузел	4.80	
333	Нежилое помещение	3	2	95.20	Комната с кухней-нишей	78.80	3.13
					Санузел	5.40	
					Санузел	11.00	
334	Нежилое помещение	3	2	86.30	Комната с кухней-нишей	75.10	3.13
					Санузел	7.40	
					Санузел	3.80	
335	Нежилое помещение	3	2	76.90	Комната с кухней-нишей	64.50	3.13
					Санузел	7.80	
					Постирочная	4.60	
336	Нежилое помещение	3	2	72.40	Комната с кухней-нишей	62.50	3.13
					Санузел	9.90	
401	Нежилое помещение	4	1	75.00	Комната с кухней-нишей	62.90	3.13
					Санузел	8.20	
					Санузел	3.90	
402	Нежилое помещение	4	1	61.10	Комната с кухней-нишей	54.80	3.13
					Санузел	6.30	
403	Нежилое помещение	4	1	63.60	Комната с кухней-нишей	55.00	3.13
					Санузел	8.60	
404	Нежилое помещение	4	1	53.10	Комната с кухней-нишей	45.90	3.13
					Санузел	7.20	
405	Нежилое помещение	4	1	54.40	Комната с кухней-нишей	48.50	3.13
					Санузел	5.90	
406	Нежилое помещение	4	1	52.80	Комната с кухней-нишей	47.30	3.13
					Санузел	5.50	
407	Нежилое помещение	4	1	62.90	Комната с кухней-нишей	54.70	3.13
					Санузел	8.20	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

408	Нежилое помещение	4	1	56.90	Комната с кухней-нишей	51.40	3.13
					Санузел	5.50	
409	Нежилое помещение	4	1	58.20	Комната с кухней-нишей	52.70	3.13
					Санузел	5.50	
410	Нежилое помещение	4	1	63.50	Комната с кухней-нишей	55.20	3.13
					Санузел	8.30	
411	Нежилое помещение	4	1	129.30	Комната с кухней-нишей	114.40	3.13
					Санузел	3.60	
					Санузел	3.60	
					Санузел	3.10	
					Санузел	4.60	
412	Нежилое помещение	4	1	71.10	Комната с кухней-нишей	63.80	3.13
					Санузел	7.30	
413	Нежилое помещение	4	1	92.70	Комната с кухней-нишей	82.20	3.13
					Санузел	6.70	
					Санузел	3.80	
414	Нежилое помещение	4	1	150.40	Комната с кухней-нишей	137.50	3.13
					Санузел	8.10	
					Санузел	4.80	
415	Нежилое помещение	4	1	81.00	Комната с кухней-нишей	70.70	3.13
					Санузел	4.50	
					Санузел	5.80	
416	Нежилое помещение	4	1	137.50	Комната с кухней-нишей	122.50	3.13
					Санузел	7.50	
					Санузел	7.50	
417	Нежилое помещение	4	1	125.60	Комната с кухней-нишей	113.40	3.13
					Санузел	6.00	
					Санузел	6.20	
418	Нежилое помещение	4	1	108.50	Комната с кухней-нишей	96.40	3.13
					Санузел	5.30	
					Санузел	6.80	
419	Нежилое помещение	4	1	107.60	Комната с кухней-нишей	94.20	3.13
					Санузел	7.00	
					Санузел	6.40	
420	Нежилое помещение	4	1	93.50	Комната с кухней-нишей	83.30	3.13
					Санузел	7.40	
					Санузел	2.80	
421	Нежилое помещение	4	1	78.90	Комната с кухней-нишей	66.60	3.13
					Санузел	8.40	
					Санузел	3.90	
422	Нежилое помещение	4	1	87.80	Комната с кухней-нишей	76.60	3.13
					Санузел	7.40	
					Санузел	3.80	
423	Нежилое помещение	4	1	63.60	Комната с кухней-нишей	52.80	3.13
					Санузел	8.00	
					Санузел	2.80	
424	Нежилое помещение	4	1	82.70	Комната с кухней-нишей	70.80	3.13
					Санузел	8.00	
					Санузел	3.90	
425	Нежилое помещение	4	1	98.10	Комната с кухней-нишей	84.40	3.13
					Санузел	7.90	
					Санузел	5.80	
426	Нежилое помещение	4	1	82.00	Комната с кухней-нишей	72.00	3.13
					Санузел	5.90	
					Санузел	4.10	
427	Нежилое помещение	4	1	37.40	Комната	33.20	3.13
					Санузел	4.20	
428	Нежилое помещение	4	1	38.60	Комната	34.40	3.13
					Санузел	4.20	
429	Нежилое помещение	4	1	71.70	Комната с кухней-нишей	63.60	3.13
					Санузел	4.80	
					Санузел	3.30	
430	Нежилое помещение	4	2	50.60	Комната с кухней-нишей	46.10	3.13
					Санузел	4.50	
431	Нежилое помещение	4	2	38.90	Комната с кухней-нишей	34.60	3.13
					Санузел	4.30	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

432	Нежилое помещение	4	2	74.10	Комната с кухней-нишей	63.40	3.13
					Санузел	5.90	
					Санузел	4.80	
433	Нежилое помещение	4	2	95.20	Комната с кухней-нишей	78.80	3.13
					Санузел	5.40	
					Санузел	11.00	
434	Нежилое помещение	4	2	86.30	Комната с кухней-нишей	75.10	3.13
					Санузел	7.40	
					Санузел	3.80	
435	Нежилое помещение	4	2	76.90	Комната с кухней-нишей	64.50	3.13
					Санузел	7.80	
					Постирочная	4.60	
436	Нежилое помещение	4	2	68.00	Комната с кухней-нишей	58.30	3.13
					Санузел	9.70	
2К1	Кладовая	2	1	8.20	Кладовая	8.20	
2К2	Кладовая	2	1	6.60	Кладовая	6.60	
2К3	Кладовая	2	1	8.90	Кладовая	8.90	
2К4	Кладовая	2	1	8.30	Кладовая	8.30	
2К5	Кладовая	2	1	6.90	Кладовая	6.90	
2К6	Кладовая	2	1	5.40	Кладовая	5.40	
2К7	Кладовая	2	1	5.10	Кладовая	5.10	
2К8	Кладовая	2	1	5.80	Кладовая	5.80	
2К9	Кладовая	2	1	6.30	Кладовая	6.30	
2К10	Кладовая	2	1	1.60	Кладовая	1.60	
2К11	Кладовая	2	1	5.60	Кладовая	5.60	
2К12	Кладовая	2	1	9.90	Кладовая	9.90	
2К13	Кладовая	2	1	7.30	Кладовая	7.30	
2К14	Кладовая	2	1	3.50	Кладовая	3.50	
2К15	Кладовая	2	1	9.30	Кладовая	9.30	
2К16	Кладовая	2	1	4.20	Кладовая	4.20	
2К17	Кладовая	2	1	2.40	Кладовая	2.40	
2К18	Кладовая	2	1	2.80	Кладовая	2.80	
3К1	Кладовая	3	1	8.20	Кладовая	8.20	
3К2	Кладовая	3	1	6.60	Кладовая	6.60	
3К3	Кладовая	3	1	8.90	Кладовая	8.90	
3К4	Кладовая	3	1	8.30	Кладовая	8.30	
3К5	Кладовая	3	1	6.90	Кладовая	6.90	
3К6	Кладовая	3	1	5.40	Кладовая	5.40	
3К7	Кладовая	3	1	5.10	Кладовая	5.10	
3К8	Кладовая	3	1	5.80	Кладовая	5.80	
3К9	Кладовая	3	1	6.30	Кладовая	6.30	
3К10	Кладовая	3	1	1.60	Кладовая	1.60	
3К11	Кладовая	3	1	5.60	Кладовая	5.60	
3К12	Кладовая	3	1	9.90	Кладовая	9.90	
3К13	Кладовая	3	1	7.30	Кладовая	7.30	
3К14	Кладовая	3	1	3.50	Кладовая	3.50	
3К15	Кладовая	3	1	9.30	Кладовая	9.30	
3К16	Кладовая	3	1	4.20	Кладовая	4.20	
3К17	Кладовая	3	1	2.40	Кладовая	2.40	
3К18	Кладовая	3	1	2.80	Кладовая	2.80	
4К1	Кладовая	4	1	8.20	Кладовая	8.20	
4К2	Кладовая	4	1	6.60	Кладовая	6.60	
4К3	Кладовая	4	1	8.90	Кладовая	8.90	
4К4	Кладовая	4	1	8.30	Кладовая	8.30	
4К5	Кладовая	4	1	6.90	Кладовая	6.90	
4К6	Кладовая	4	1	5.40	Кладовая	5.40	
4К7	Кладовая	4	1	5.10	Кладовая	5.10	
4К8	Кладовая	4	1	5.80	Кладовая	5.80	
4К9	Кладовая	4	1	6.30	Кладовая	6.30	
4К10	Кладовая	4	1	1.60	Кладовая	1.60	
4К11	Кладовая	4	1	5.60	Кладовая	5.60	
4К12	Кладовая	4	1	9.90	Кладовая	9.90	
4К13	Кладовая	4	1	7.30	Кладовая	7.30	
4К14	Кладовая	4	1	3.50	Кладовая	3.50	
4К15	Кладовая	4	1	9.30	Кладовая	9.30	
4К16	Кладовая	4	1	4.20	Кладовая	4.20	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

4К17	Кладовая	4	1	2.40	Кладовая	2.40	
4К18	Кладовая	4	1	2.80	Кладовая	2.80	
101	Машино-место	-1	1	16.20	Машино-место	16.20	
102	Машино-место	-1	1	16.50	Машино-место	16.50	
103	Машино-место	-1	1	16.70	Машино-место	16.70	
104	Машино-место	-1	1	16.70	Машино-место	16.70	
105	Машино-место	-1	1	15.30	Машино-место	15.30	
106	Машино-место	-1	1	14.50	Машино-место	14.50	
107	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
108	Машино-место	-1	1	14.60	Машино-место	14.60	
109	Машино-место	-1	1	14.60	Машино-место	14.60	
110	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
111	Машино-место	-1	1	14.50	Машино-место	14.50	
112	Машино-место	-1	1	17.40	Машино-место	17.40	
113	Машино-место	-1	1	20.80	Машино-место	20.80	
114	Машино-место	-1	1	20.50	Машино-место	20.50	
115	Машино-место	-1	1	16.40	Машино-место	16.40	
116	Машино-место	-1	1	16.40	Машино-место	16.40	
117	Машино-место	-1	1	16.40	Машино-место	16.40	
118	Машино-место	-1	1	16.40	Машино-место	16.40	
119	Машино-место	-1	1	20.50	Машино-место	20.50	
120	Машино-место	-1	1	20.80	Машино-место	20.80	
121	Машино-место	-1	1	17.40	Машино-место	17.40	
122	Машино-место	-1	1	14.50	Машино-место	14.50	
123	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
124	Машино-место	-1	1	14.60	Машино-место	14.60	
125	Машино-место	-1	1	14.60	Машино-место	14.60	
126	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
127	Машино-место	-1	1	14.40	Машино-место	14.40	
128	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
129	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
130	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
131	Машино-место	-1	1	15.20	Машино-место	15.20	
132	Машино-место	-1	1	14.20	Машино-место	14.20	
133	Машино-место	-1	1	15.20	Машино-место	15.20	
134	Машино-место	-1	1	16.10	Машино-место	16.10	
135	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
136	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
137	Машино-место	-1	1	13.90	Машино-место	13.90	
138	Машино-место	-1	1	13.90	Машино-место	13.90	
139	Машино-место	-1	1	21.00	Машино-место	21.00	
140	Машино-место	-1	1	15.40	Машино-место	15.40	
141	Машино-место	-1	1	16.20	Машино-место	16.20	
142	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
143	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
144	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
145	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
146	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
147	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
148	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
149	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
150	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
151	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
152	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
153	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
154	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
155	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
156	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
157	Машино-место	-1	1	17.30	Машино-место	17.30	
158	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
159	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
160	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
161	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
162	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
163	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
164	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

165	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
166	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
167	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
168	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
169	Машино-место	-1	1	14.70	Машино-место	14.70	
170A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
171A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
172A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
173A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
174A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
175A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
176A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
177A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
178A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
179A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
180A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
181A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
182A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
183A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
184A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
185A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
186A	Машино-место	-1	1	13.30	Машино-место	13.30	
201	Машино-место	-2	1	15.40	Машино-место	15.40	
202	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
203	Машино-место	-2	1	14.80	Машино-место	14.80	
204	Машино-место	-2	1	14.50	Машино-место	14.50	
205	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
206	Машино-место	-2	1	14.60	Машино-место	14.60	
207	Машино-место	-2	1	14.60	Машино-место	14.60	
208	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
209	Машино-место	-2	1	14.50	Машино-место	14.50	
210	Машино-место	-2	1	14.50	Машино-место	14.50	
211	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
212	Машино-место	-2	1	14.50	Машино-место	14.50	
213	Машино-место	-2	1	14.40	Машино-место	14.40	
214	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
215	Машино-место	-2	1	14.40	Машино-место	14.40	
216	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
217	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
218	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
219	Машино-место	-2	1	15.20	Машино-место	15.20	
220	Машино-место	-2	1	14.20	Машино-место	14.20	
221	Машино-место	-2	1	15.20	Машино-место	15.20	
222	Машино-место	-2	1	16.10	Машино-место	16.10	
223	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
224	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
225	Машино-место	-2	1	13.90	Машино-место	13.90	
226	Машино-место	-2	1	13.90	Машино-место	13.90	
227	Машино-место	-2	1	21.00	Машино-место	21.00	
228	Машино-место	-2	1	24.90	Машино-место	24.90	
229	Машино-место	-2	1	32.90	Машино-место	32.90	
230	Машино-место	-2	1	20.50	Машино-место	20.50	
231	Машино-место	-2	1	20.80	Машино-место	20.80	
232	Машино-место	-2	1	20.80	Машино-место	20.80	
233	Машино-место	-2	1	20.50	Машино-место	20.50	
234	Машино-место	-2	1	16.40	Машино-место	16.40	
235	Машино-место	-2	1	16.40	Машино-место	16.40	
236	Машино-место	-2	1	24.90	Машино-место	24.90	
237	Машино-место	-2	1	23.80	Машино-место, зависимое от м/м 238	23.80	
238	Машино-место	-2	1	21.00	Машино-место, зависимое от м/м 237	21.00	
239	Машино-место	-2	1	15.70	Машино-место, зависимое от м/м 240	15.70	
240	Машино-место	-2	1	13.90	Машино-место, зависимое от м/м 239	13.90	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

241	Машино-место	-2	1	15.60	Машино-место, зависящее от м/м 242	15.60	
242	Машино-место	-2	1	13.90	Машино-место, зависящее от м/м 241	13.90	
243	Машино-место	-2	1	16.50	Машино-место	16.50	
244	Машино-место	-2	1	16.70	Машино-место	16.70	
245	Машино-место	-2	1	14.30	Машино-место	14.30	
246	Машино-место	-2	1	15.70	Машино-место	15.70	
247	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
248	Машино-место	-2	1	17.30	Машино-место	17.30	
249	Машино-место	-2	1	15.40	Машино-место	15.40	
250	Машино-место	-2	1	16.20	Машино-место	16.20	
251	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
252	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
253	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
254	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
255	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
256	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
257	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
258	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
259	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
260	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
261	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
262	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
263	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
264	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
265	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
266	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
267	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
268	Машино-место	-2	1	16.10	Машино-место	16.10	
269	Машино-место	-2	1	17.30	Машино-место	17.30	
270	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
271	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
272	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
273	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
274	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
275	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
276	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
277	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
278	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
279	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
280	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
281	Машино-место	-2	1	14.70	Машино-место	14.70	
282A	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
283A	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
284A	Машино-место	-2	1	13.30	Машино-место	13.30	
301	Машино-место	-3	1	15.40	Машино-место	15.40	
302	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
303	Машино-место	-3	1	14.80	Машино-место	14.80	
304	Машино-место	-3	1	16.80	Машино-место	16.80	
305	Машино-место	-3	1	19.60	Машино-место	19.60	
306	Машино-место	-3	1	19.60	Машино-место	19.60	
307	Машино-место	-3	1	16.80	Машино-место	16.80	
308	Машино-место	-3	1	16.80	Машино-место	16.80	
309	Машино-место	-3	1	19.60	Машино-место	19.60	
310	Машино-место	-3	1	19.60	Машино-место	19.60	
311	Машино-место	-3	1	16.80	Машино-место	16.80	
312	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
313	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
314	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
315	Машино-место	-3	1	15.20	Машино-место	15.20	
316	Машино-место	-3	1	14.20	Машино-место	14.20	
317	Машино-место	-3	1	15.20	Машино-место	15.20	
318	Машино-место	-3	1	16.10	Машино-место	16.10	
319	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
320	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

321	Машино-место	-3	1	13.90	Машино-место	13.90	
322	Машино-место	-3	1	13.90	Машино-место	13.90	
323	Машино-место	-3	1	21.00	Машино-место	21.00	
324	Машино-место	-3	1	24.90	Машино-место	24.90	
325	Машино-место	-3	1	32.90	Машино-место	32.90	
326	Машино-место	-3	1	20.50	Машино-место	20.50	
327	Машино-место	-3	1	20.80	Машино-место	20.80	
328	Машино-место	-3	1	20.80	Машино-место	20.80	
329	Машино-место	-3	1	20.50	Машино-место	20.50	
330	Машино-место	-3	1	16.40	Машино-место	16.40	
331	Машино-место	-3	1	16.40	Машино-место	16.40	
332	Машино-место	-3	1	24.90	Машино-место	24.90	
333	Машино-место	-3	1	23.80	Машино-место, зависимое от м/м 334	23.80	
334	Машино-место	-3	1	21.00	Машино-место, зависимое от м/м 333	21.00	
335	Машино-место	-3	1	15.70	Машино-место, зависимое от м/м 336	15.70	
336	Машино-место	-3	1	13.90	Машино-место, зависимое от м/м 335	13.90	
337	Машино-место	-3	1	15.60	Машино-место, зависимое от м/м 338	15.60	
338	Машино-место	-3	1	13.90	Машино-место, зависимое от м/м 337	13.90	
339	Машино-место	-3	1	16.50	Машино-место	16.50	
340	Машино-место	-3	1	16.70	Машино-место	16.70	
341	Машино-место	-3	1	14.30	Машино-место	14.30	
342	Машино-место	-3	1	15.70	Машино-место	15.70	
343	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
344	Машино-место	-3	1	17.30	Машино-место	17.30	
345	Машино-место	-3	1	15.40	Машино-место	15.40	
346	Машино-место	-3	1	16.20	Машино-место	16.20	
347	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
348	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
349	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
350	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
351	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
352	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
353	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
354	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
355	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
356	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
357	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
358	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
359	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
360	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
361	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
362	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
363	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
364	Машино-место	-3	1	16.10	Машино-место	16.10	
365	Машино-место	-3	1	17.30	Машино-место	17.30	
366	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
367	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
368	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
369	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
370	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
371	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
372	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
373	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
374	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
375	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
376	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
377	Машино-место	-3	1	14.70	Машино-место	14.70	
378A	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
379A	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
380A	Машино-место	-3	1	13.30	Машино-место	13.30	
401	Машино-место	-4	1	15.40	Машино-место	15.40	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

402	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
403	Машино-место	-4	1	14.80	Машино-место	14.80	
404	Машино-место	-4	1	16.80	Машино-место	16.80	
405	Машино-место	-4	1	19.60	Машино-место	19.60	
406	Машино-место	-4	1	19.60	Машино-место	19.60	
407	Машино-место	-4	1	16.80	Машино-место	16.80	
408	Машино-место	-4	1	16.80	Машино-место	16.80	
409	Машино-место	-4	1	19.60	Машино-место	19.60	
410	Машино-место	-4	1	19.60	Машино-место	19.60	
411	Машино-место	-4	1	16.80	Машино-место	16.80	
412	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
413	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
414	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
415	Машино-место	-4	1	15.20	Машино-место	15.20	
416	Машино-место	-4	1	14.20	Машино-место	14.20	
417	Машино-место	-4	1	15.20	Машино-место	15.20	
418	Машино-место	-4	1	16.10	Машино-место	16.10	
419	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
420	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
421	Машино-место	-4	1	13.90	Машино-место	13.90	
422	Машино-место	-4	1	13.90	Машино-место	13.90	
423	Машино-место	-4	1	21.00	Машино-место	21.00	
424	Машино-место	-4	1	24.90	Машино-место	24.90	
425	Машино-место	-4	1	32.90	Машино-место	32.90	
426	Машино-место	-4	1	20.50	Машино-место	20.50	
427	Машино-место	-4	1	20.80	Машино-место	20.80	
428	Машино-место	-4	1	20.80	Машино-место	20.80	
429	Машино-место	-4	1	20.50	Машино-место	20.50	
430	Машино-место	-4	1	16.40	Машино-место	16.40	
431	Машино-место	-4	1	16.40	Машино-место	16.40	
432	Машино-место	-4	1	24.90	Машино-место	24.90	
433	Машино-место	-4	1	23.80	Машино-место, зависимое от м/м 434	23.80	
434	Машино-место	-4	1	21.00	Машино-место, зависимое от м/м 433	21.00	
435	Машино-место	-4	1	15.70	Машино-место, зависимое от м/м 436	15.70	
436	Машино-место	-4	1	13.90	Машино-место, зависимое от м/м 435	13.90	
437	Машино-место	-4	1	15.60	Машино-место, зависимое от м/м 438	15.60	
438	Машино-место	-4	1	13.90	Машино-место, зависимое от м/м 437	13.90	
439	Машино-место	-4	1	16.50	Машино-место	16.50	
440	Машино-место	-4	1	16.70	Машино-место	16.70	
441	Машино-место	-4	1	14.30	Машино-место	14.30	
442	Машино-место	-4	1	15.70	Машино-место	15.70	
443	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
444	Машино-место	-4	1	17.30	Машино-место	17.30	
445	Машино-место	-4	1	15.40	Машино-место	15.40	
446	Машино-место	-4	1	16.20	Машино-место	16.20	
447	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
448	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
449	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
450	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
451	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
452	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
453	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
454	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
455	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
456	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
457	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
458	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
459	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
460	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
461	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
462	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

463	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
464	Машино-место	-4	1	16.10	Машино-место	16.10	
465	Машино-место	-4	1	17.30	Машино-место	17.30	
466	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
467	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
468	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
469	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
470	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
471	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
472	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
473	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
474	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
475	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
476	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
477	Машино-место	-4	1	14.70	Машино-место	14.70	
478A	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
479A	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	
480A	Машино-место	-4	1	13.30	Машино-место	13.30	

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	
16.2 Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме	16.2.1	
17 О примерном графике реализации проекта строительства, предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства		
17.1 О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 20 процентов готовности

	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2021 г.
17.1 (2) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 40 процентов готовности
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 2 квартал 2022 г.
17.1 (3) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 60 процентов готовности
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2022 г.
17.1 (4) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 80 процентов готовности
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 1 квартал 2023 г.
17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2023 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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: 21.11.2023
	17.2.2	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 21.11.2023
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: 3 000 000 000,00 руб.
18.1 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. 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)		

18.1 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 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)	18.1.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
	18.1.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:
	18.1.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:
	18.1.2.1	Размер платежа по договору о комплексном освоении территории:
19 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу (в случае размещения таких средств на счетах эскроу), об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд		
19.1 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: Счета эскроу
	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона:
19.2 О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: Филиал юридического лица
	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы: ФИЛИАЛ КОРПОРАТИВНЫЙ ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СОВКОМБАНК

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

	19.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу: 4401116480
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: Нет
19.4 Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование уполномоченного банка (сокращенное наименование уполномоченного банка (при наличии)), в котором у застройщика открыт расчетный счет: Организационно-правовая форма: Наименование банка:
	19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке: Номер расчетного счета: Корреспондентский счет: БИК: ИНН: КПП: ОГРН: ОКПО:
19.5 Форма привлечения денежных средств	19.5.1	Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств граждан-участников строительства: Счет эскроу

19.6 О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: ФИЛИАЛ КОРПОРАТИВНЫЙ ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СОВКОМБАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 4401116480
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 650 000 000,00 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 2 193 391,23 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 647 806 608,77 руб.
	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 14.09.2024

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

19.7 О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	19.7.1	О количестве договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.1.1.1	Жилые помещения:
	19.7.1.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0
	19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.1.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0
	19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.1.1.3	Машино-места:

	19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0
	19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.2	О площади объектов долевого строительства:
	19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
	19.7.2.1.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.2.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.2.1.2.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.2.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.2.1.3	Машино-места:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

	19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.3.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.3	О цене договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.3.1.1	Жилые помещения:
	19.7.3.1.1.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.
	19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
	19.7.3.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.
	19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
	19.7.3.1.3	Машино-места:
	19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.

	19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.

20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства

20.1 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	20.1.1	Вид соглашения или сделки:
	20.1.2	Организационно-правовая форма организации, у которой привлекаются денежные средства:
	20.1.3	Полное наименование организации, у которой привлекаются денежные средства, без указания организационно-правовой формы:
	20.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, у которой привлекаются денежные средства:
	20.1.5	Сумма привлеченных средств:
	20.1.6	Определенный соглашением или сделкой срок возврата привлеченных средств:
	20.1.7	Кадастровый номер земельного участка, являющегося предметом залога в обеспечение исполнения обязательства по возврату привлеченных средств:

21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика

21.1 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика: 63 000,00 руб.
---	--------	--

22 Информация об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору

22.1 О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи		
---	--	--

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33) договорах и соглашениях, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность. О целях затрат застройщика из числа целей, указанных в пунктах 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33), о планируемых размерах таких затрат, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору.	22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры:
	22.1.3	Назначение объекта социальной инфраструктуры:
	22.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.8	Цели затрат застройщика:
23 Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте		
23.1 Иная информация о проекте	23.1.1	Иная информация о проекте:
24 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию		
24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию	24.1.1	

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ
ДЕКЛАРАЦИЯ", ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 79919691273935414129924923281360715133
Владелец: ООО "ЕВРОФАРМАКОЛ", Угатгериев Сулейман
Одессович, МОСКВА
Действителен: с 29.12.2021 по 29.03.2023

Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика







Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, стр. 4
+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-008066/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008066/22 от 01.03.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Гуркин Андрей Сергеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская область, г. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. А. Белого, д. 2, кв. 140
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» марта 2022 г. по «11» марта 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Гуркин Андрей Сергеевич

«01» марта 2022г.

(Гуркин А.С.)



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская, д. 26, стр. 4
Средства, д. 26, стр. 4
+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-007975/21

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007975/21 от 27.12.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценочная компания «Юрдис»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24А, 17 этаж, помещение №1, ком. №3, офис 1703
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «17» января 2022 г. по «16» января 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П. Руденко Д.Ф.
«27» декабря 2021г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407

Страхователь:
ООО «Оценочная компания «Юрдис»
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П. Терешонок А.Г.
«27» декабря 2021г.





