

Инвестиционный проект:

строительство клубного жилого дома
в районе Патриарших Прудов.

Большой Козихинский пер., 31, стр.1 **Продажа 260 млн. р.**

Рассматриваются предложения Инвестора

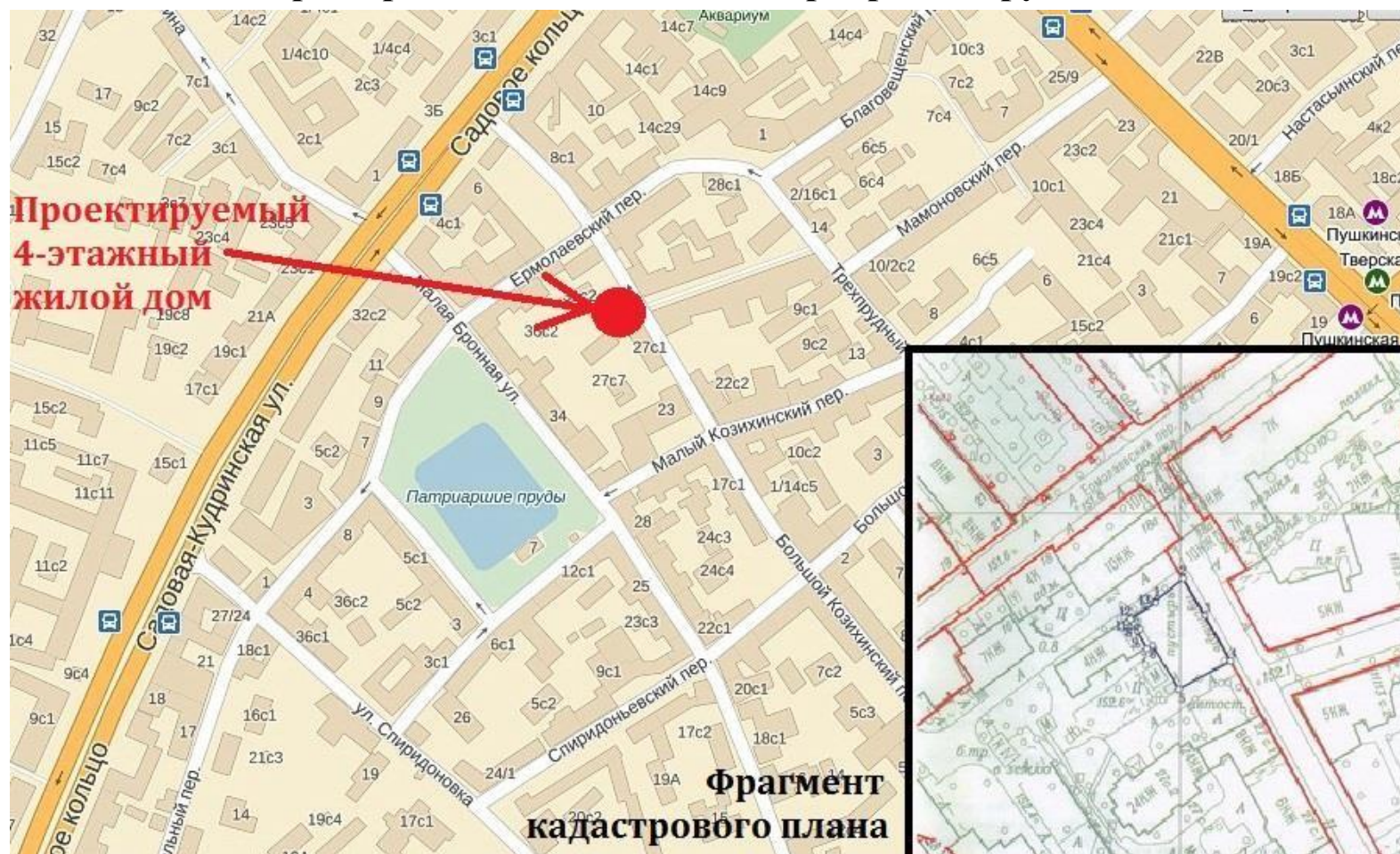


Описание актива.

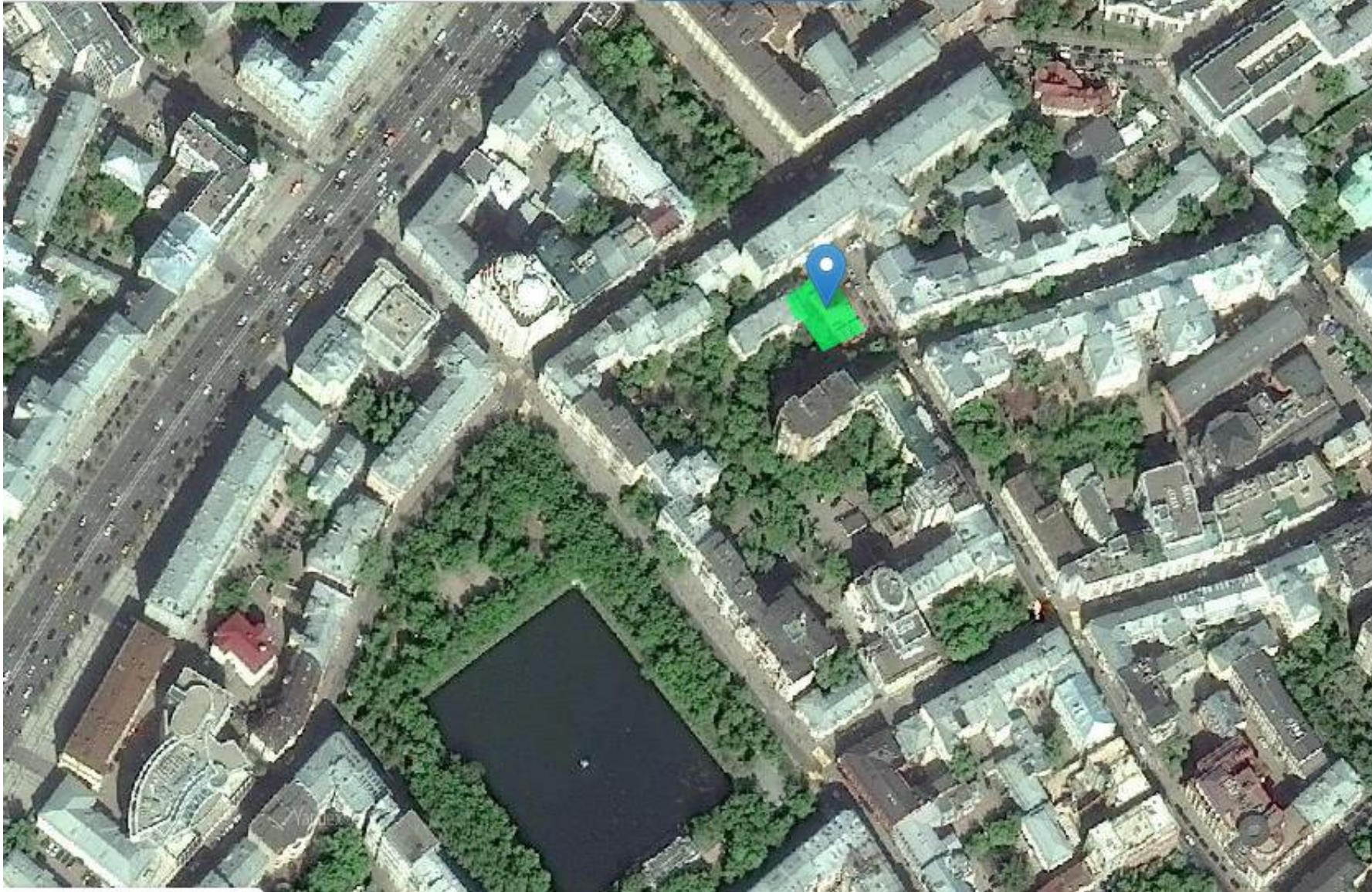
- Земельный участок под строительство жилого дома находится в собственности. Площадь участка – **578 кв. м.** Кадастровый № участка 77:01:0001074:1006.
- По результатам заседания ГЗК г. Москвы 29.12.2020 г. получен **ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-80-2020-4694.** Допустимые показатели застройки (ГПЗУ): общая наземная площадь – **1185 кв.м.**, этажность – 4 наземных этажа.
- Общая площадь проектируемого здания с учетом двухуровневого подземного паркинга **≈ 2000 кв.м.**
- Текущее состояние участка – свободен от строений, огорожен. Для начала строительства необходимо:
 - прохождение публичных слушаний, согласование АГР с Архсоветом г. Москвы;
 - продление технических условий присоединения к инженерным сетям;
 - разработка и прохождение госэкспертизы рабочей документации проекта.

Местоположение объекта на карте.

Проектируемое здание расположено в наиболее престижном жилом районе центра Москвы на Б. Козихинском пер. на расстоянии 160 м от Патриарших Прудов и Садового Кольца.



Вид земельного участка со спутника



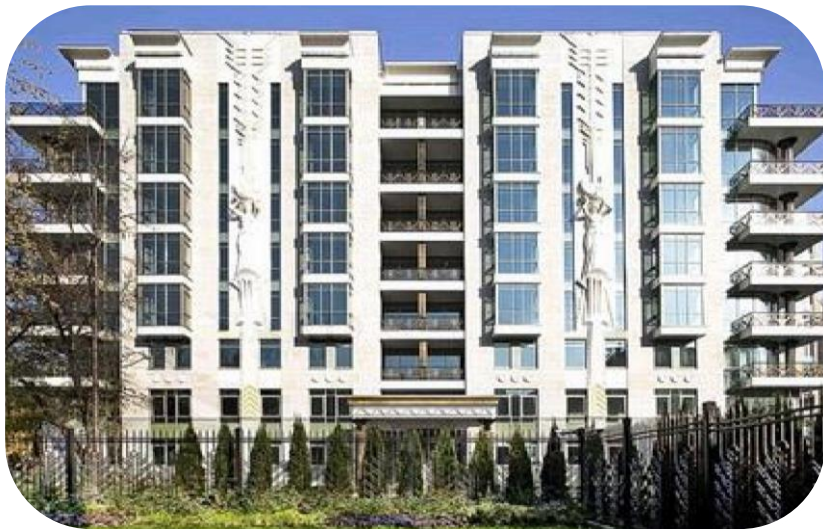
Анализ конкурентного предложения, цены.



Б. Козихинский, 25. \$ 23-40 тыс. за кв.м



М. Козихинский, 11 \$ 23-30 тыс. за кв.м

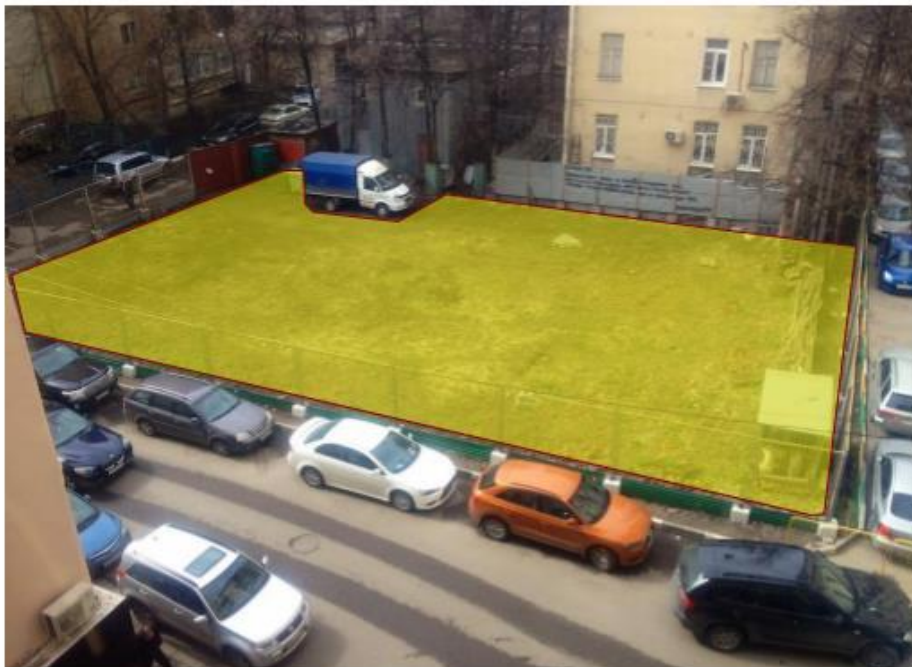


Гранатный, 8. \$ 40-50 за кв.м



Поварская, 28. \$ 23-38 тыс. за кв.м

ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА: Б. КОЗИХИНСКИЙ ПЕР. 31, СТР.1



Земельный участок: 77:01:0001074:1006
Адрес: Большой Козихинский пер., вл. 31, стр. 1
Площадь земельного участка: 578.00 кв. м
Кадастровая стоимость: 79 661 682.44 руб.
Земельно-правовые отношения: собственность
В рамках реализации проекта оформлен ГПЗУ № RU77-181000-005566

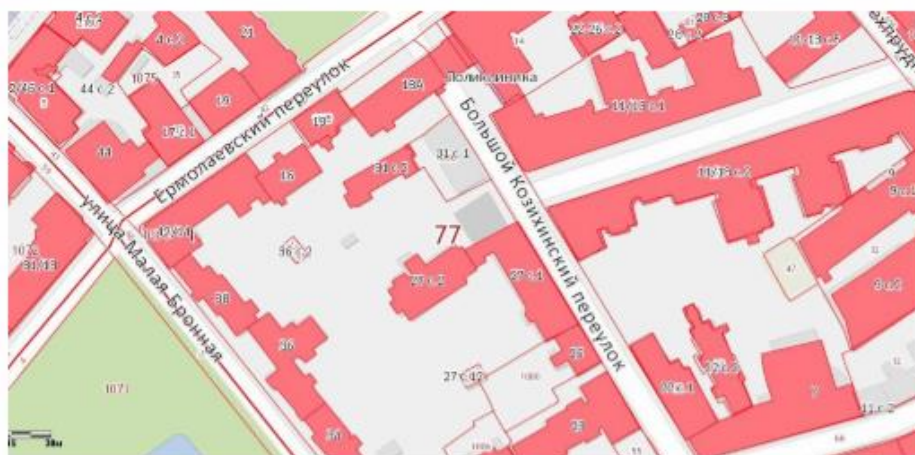
ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА

Общая площадь	2026 м²
Наземная площадь	1185 м ²
Подземная площадь	841 м ²
Площадь квартир, не менее	1101,5 м ²
Козф. общих зон	7,0 %

Этажность	
надземные этажи	4,0
подземные этажи	2,0

Площадь участка	578,0 м ²
Площадь застройки	296,25 м ²
Площадь подземного уровня	420,5 м ²

Количество машиномест, до	26
---------------------------	----

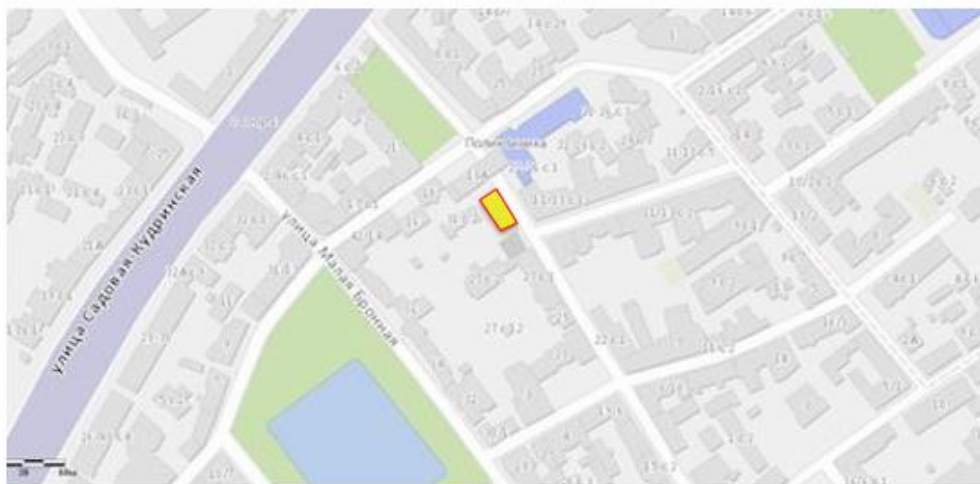


МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТА: Б. КОЗИХИНСКИЙ ПЕР. 31, СТР.1

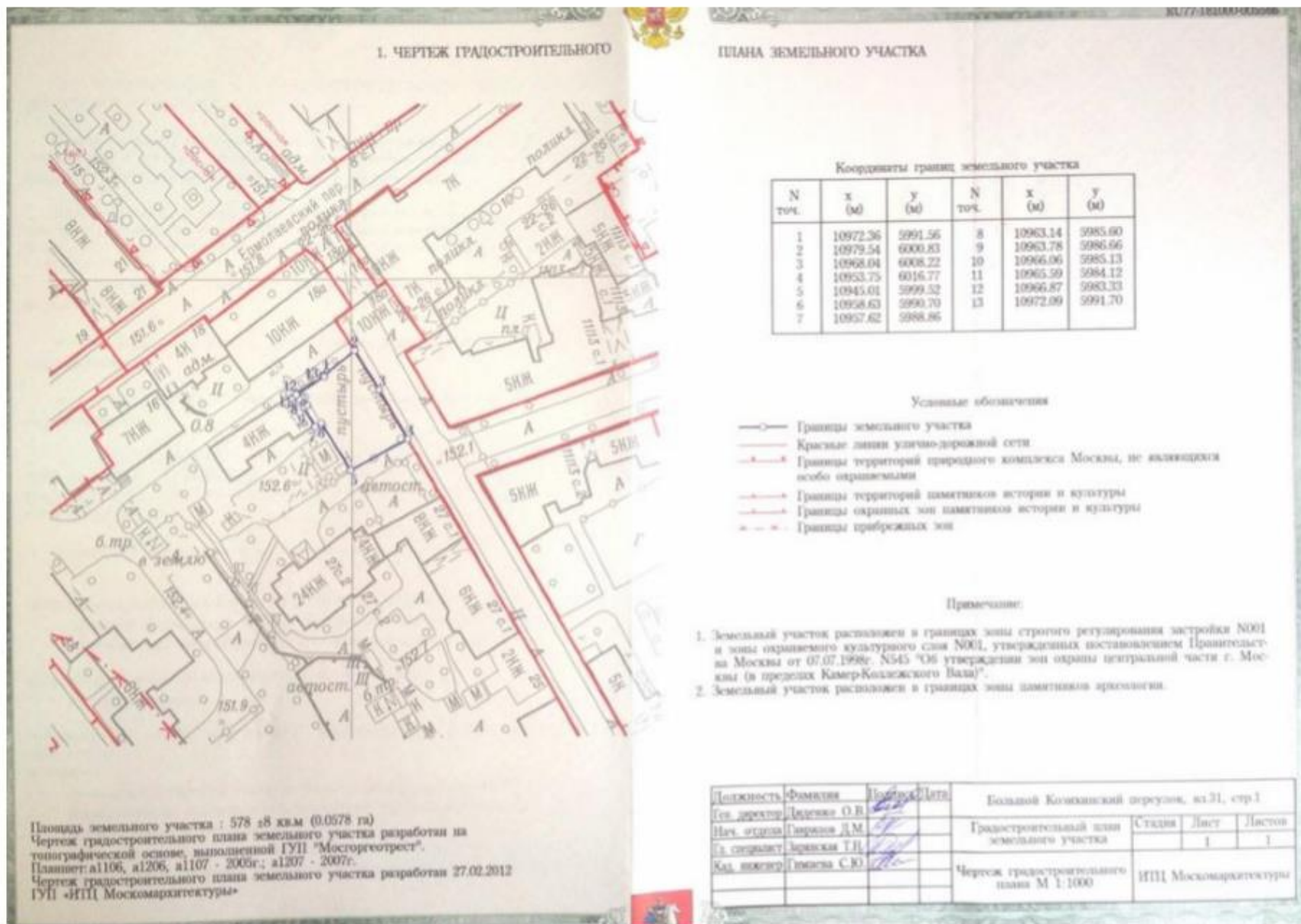
Кадастровая карта (выкопировка)



Ситуационный план

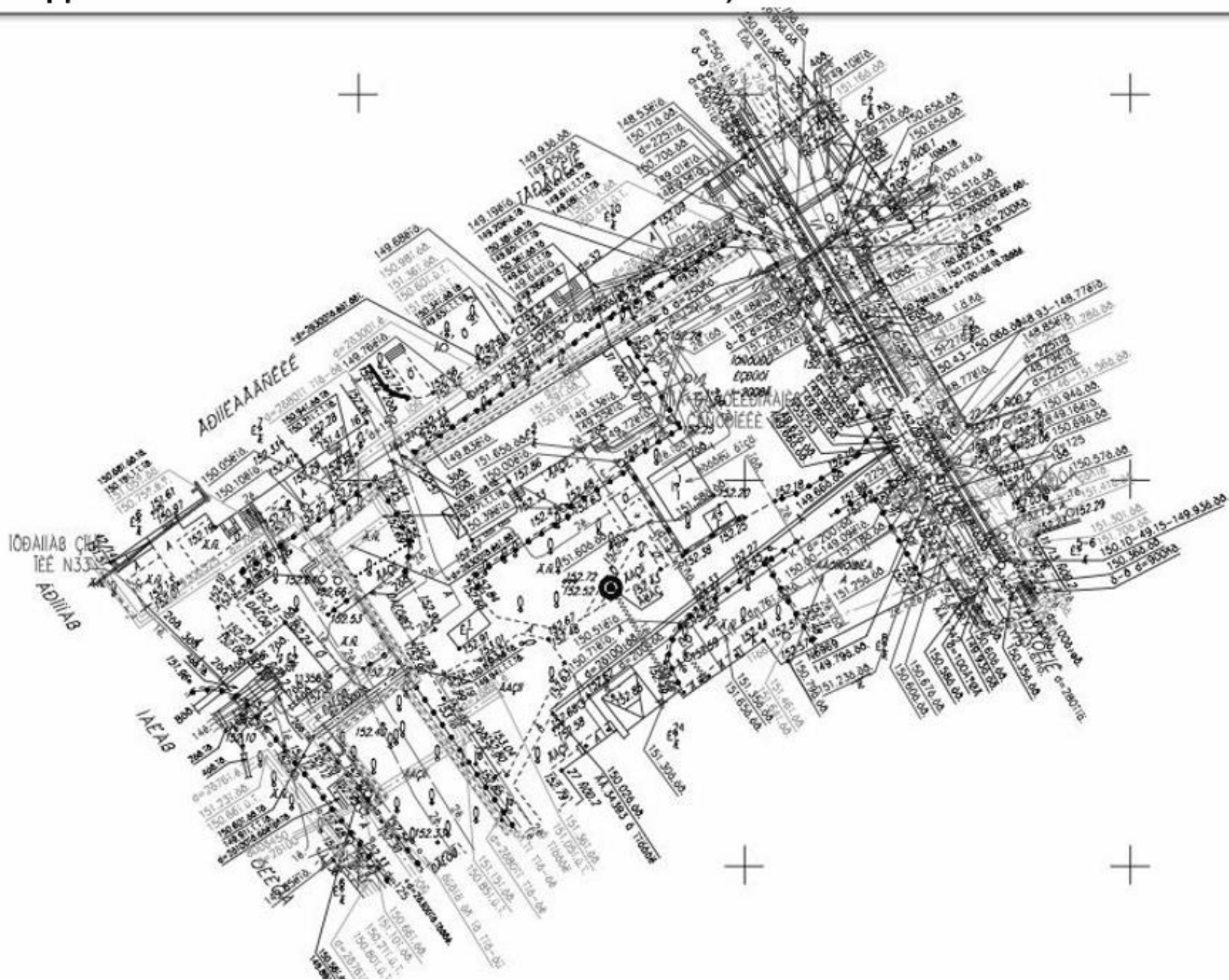


ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА: Б. КОЗИХИНСКИЙ ПЕР. 31, СТР.1



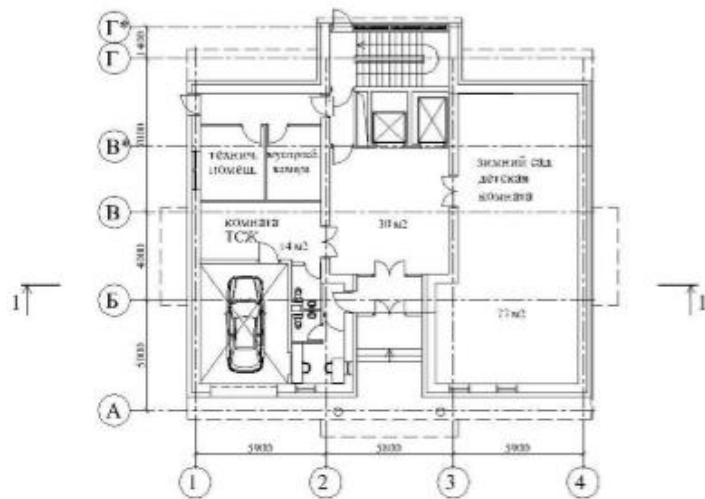
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН: Б. КОЗИХИНСКИЙ ПЕР. 31, СТР.1



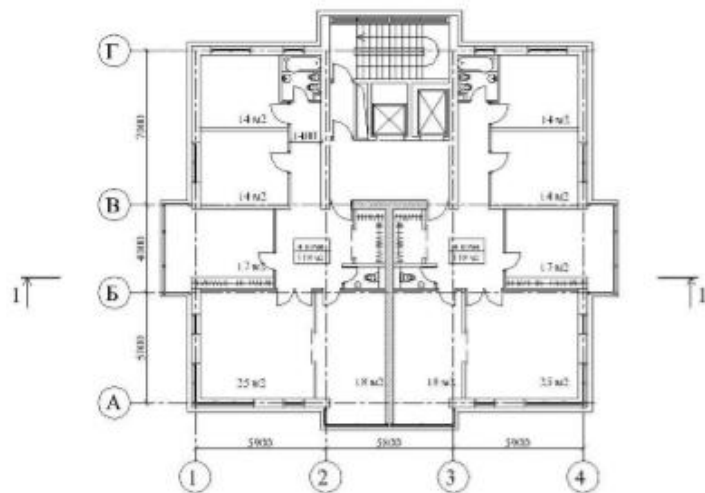


ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ПРОЕКТА: Б. КОЗИХИНСКИЙ ПЕР. 31, СТР.1

1 ЭТАЖ М 1:200

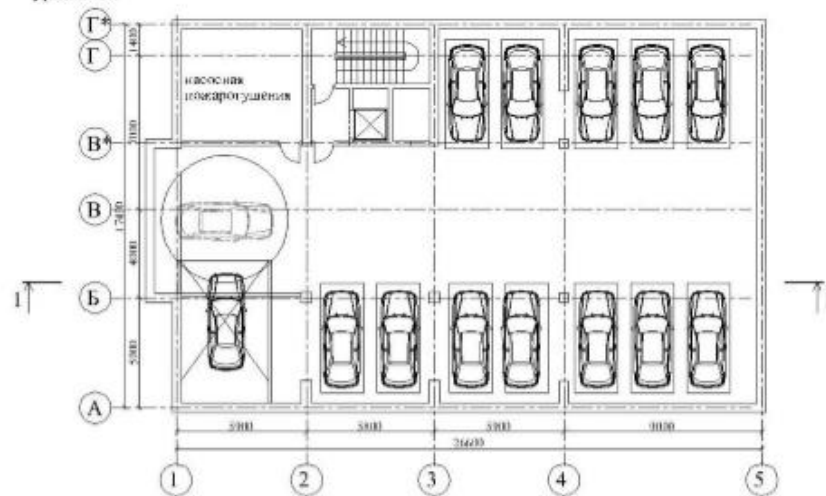


ТИПОВОЙ ЭТАЖ /2-5/ М 1:200



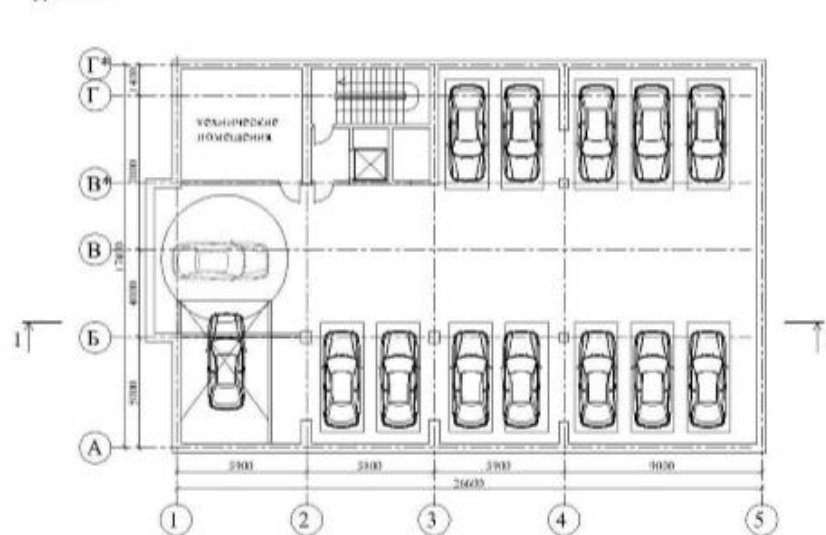
ПЛАН ПОДВАЛА М 1:200

уровень -2

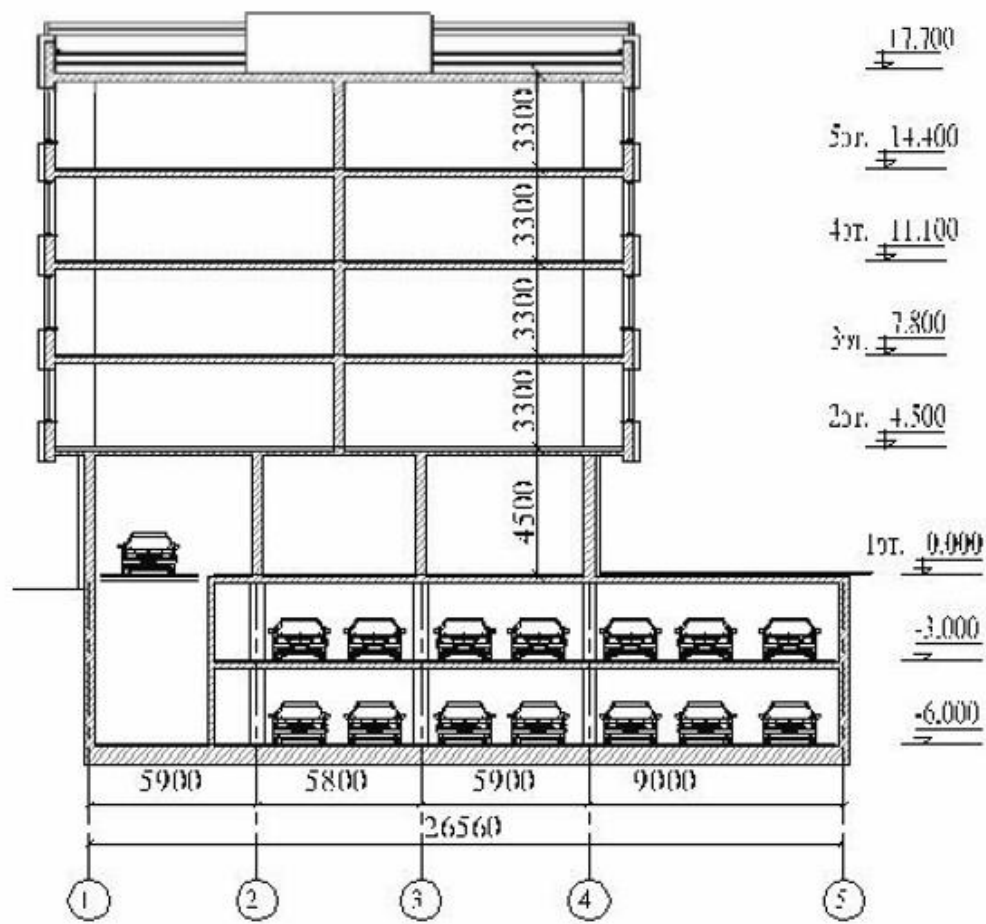


ПЛАН ПОДВАЛА М 1:200

уровень -1



РАЗРЕЗ И ВЫСОТНЫЕ ОТМЕТКИ ПРОЕКТА: Б. КОЗИХИНСКИЙ ПЕР. 31, СТР.1



Технико-экономические показатели проекта.

Приведенные ниже показатели являются ориентировочными и будут уточнены при завершении разработки рабочей документации проекта строительства.

Показатель	Площадь, S (кв/м)
Общая площадь	2 300*
Этажность: 4 наземных, 2 подзем. уровня, мансарда/цоколь*	
Наземная площадь	1 500
Подземная площадь	800

Функция помещения	S (кв.м)	Цена* продажи \$ (консерв.)	Цена* продажи \$ (базовый)
Квартиры (5-8 шт.)	1020	20 000	25 000
Нежилые помещения	100	11 000	12 000
Общие зоны, тех.помещения	380	-	-
	18 шт.	150 000	200 000

Площадь этажа (назем. – подзем.)	300 - 400	Подземные машиноместа			
-------------------------------------	-----------	--------------------------	--	--	--

* Возможно увеличение общей наземной площади проекта на 300 кв.м за счет: создания и оформления после ввода здания в эксплуатацию мансардного этажа; либо углубления уровня первого этажа – создания высокого цокольного этажа с входной группой и нежилыми помещениями.

План-график реализации Проекта.

- 2020 год:
- Завершение сделки по приобретению земельного участка.
- Создание и согласование АГР, проектирование, продление т/у по сетям.
- Проведение публичных слушаний по проекту застройки.
- Экспертиза рабочей документации. Разрешение на строительство, организация стройплощадки, строительные работы по подземной части.
- 2021 год:
- Завершение строительства каркаса здания. Внутренние отделочные работы.
- Строительные работы по присоединению к центральным инженерным сетям.

- Позиционирование объекта на рынке, маркетинговый анализ предложения.
- 2022 год:
- Завершение внутренних отделочных работ. Ввод здания в эксплуатацию.
- Продажа квартир, нежилых помещений, машиномест. Консолидация выручки.

Укрупненные финансовые показатели проекта.

Показатель	Консервативный прогноз (сумма, \$)	Базовый прогноз (сумма, \$)
Приобретение Проекта	4 000 000	4 000 000
Инвестиции в РД, СМР, инженерные сети	8 415 000	7 650 000

Инвестиции итого	14 415 000	13 650 000
Доход от продаж	24 200 000	30 200 000
Прибыль от продаж (до дисконтирования, уплаты налогов, процентов по кредитам)	9 785 000	16 550 000
ROI	67,9 %	121,2%

Фото земельного участка



Справка по техническим условиям

№	Наименование ТУ	Статус	Срок действия
1.	ТУ № 2008-1811 на присоединение к тепловым сетям	Требуется продление	25.06.08 – 12.05.11
2.	ТУ № 212286/8-(0)-1, Водоснабжение и канализация	Требуется продление	08.07.08 – 08.07.11
3.	ТУ № 614, Мосводосток	Треб. продление	28.04.08 – 28.04.12
4.	ТУ. Энергоснабжение	Необходимо получение ТУ	
5.	ТУ № 4966 на диспетчеризацию здания	Действуют	29.10.08
6.	ТУ № 1256 на подключение к системе обеспечения безопасности города	Требуется продление	27.11.08 – 24.11.10
7.	СТУ (пожарная безопасность)	Необходимо получение ТУ	
8.	ТУ № 1256 на телефонизацию	Треб. продление	27.05.08 – 27.05.11
9.	ТУ № 327, радиотрансляционные сети	Треб. продление	28.04.08 – 28.04.10
10.	ТУ № 310-ОП на подключение к сети кабельного телевидения	Требуется продление	08.05.08 – 08.05.09

Пояснительная записка к проекту «Б.Козихинский вл 31 стр1»

В 2001 г собственниками жилья здания по адресу: Москва, Большой Козихинский переулок, д.31.стр1. было образовано ТСЖ в составе 4-х человек.

Были проведены следующие работы и получены следующие документы:

- Протокол выездного заседания Комиссии по ЧС ЦАО от 13.11.2001г о подтверждении частичного обрушения стены дома и угрозы дальнейшего самопроизвольного обрушения стены дома по адресу: Москва, Большой Козихинский переулок д.31 стр.1, подписано Начальником Управления по делам ГО ЧС ЦАО полковником С.Жебелевым
- 02.12.2011г получена выписка из ЕГРП № 11/068/2011 – 680 (прилагается)
- Кадастровый паспорт земельного участка № 77/501/11-63638 от 07.11.2011г (прилагается)
- Получен 14.05.2012г Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) № RU77-18100-005566 на земельный участок площадью 0,0578га кадастровый номер № 77:01:0001074:1006 на строительство жилого 4-х этажного дома в пределах ранее существовавшего – 1185 кв.м. (прилагается)

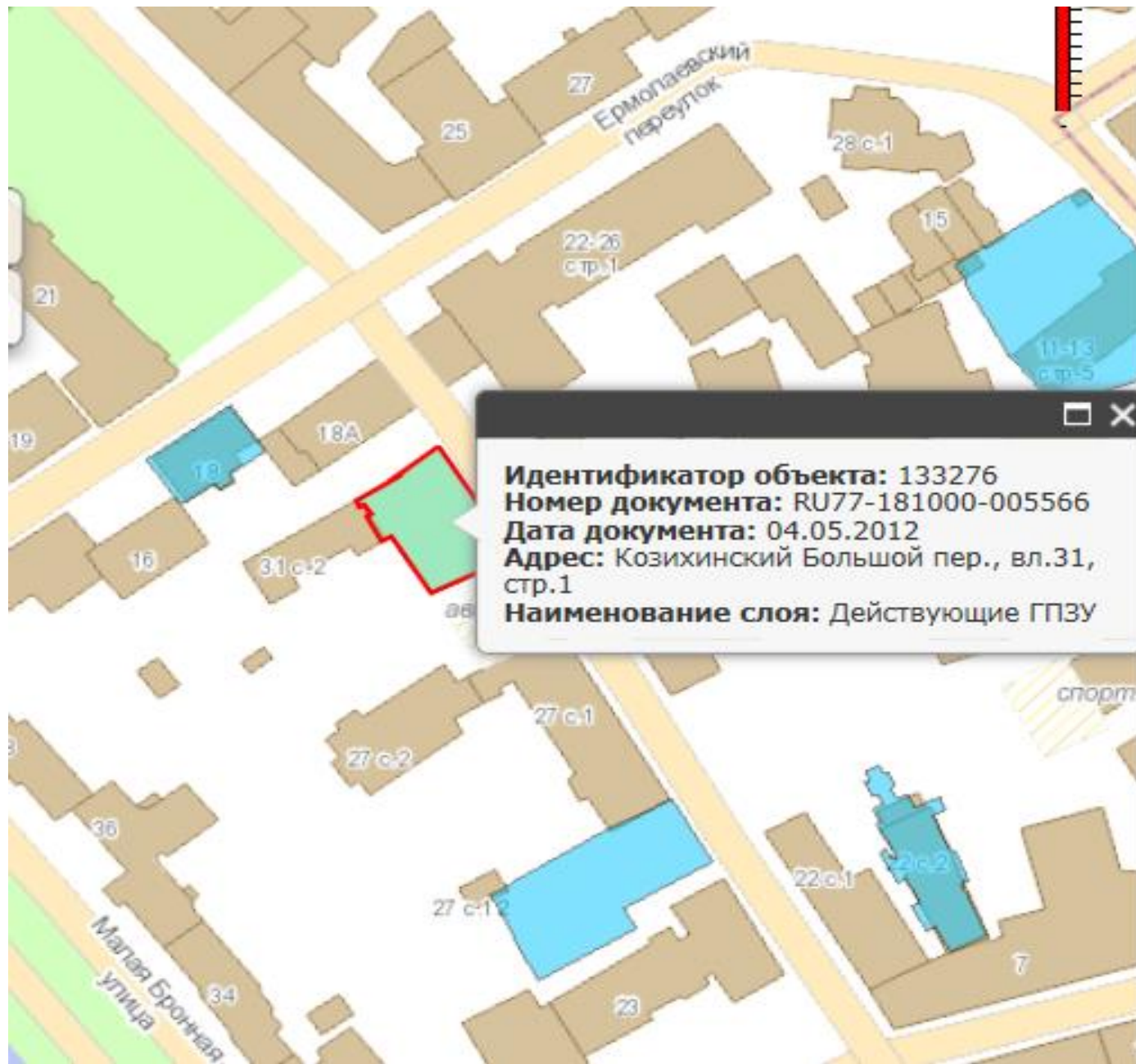
В данный момент земельный участок по адресу: Москва, Большой Козихинский переулок, вл.31 стр1 с перечисленными выше документами выставлен на продажу. Цена обсуждается.

Сведения по проекту:

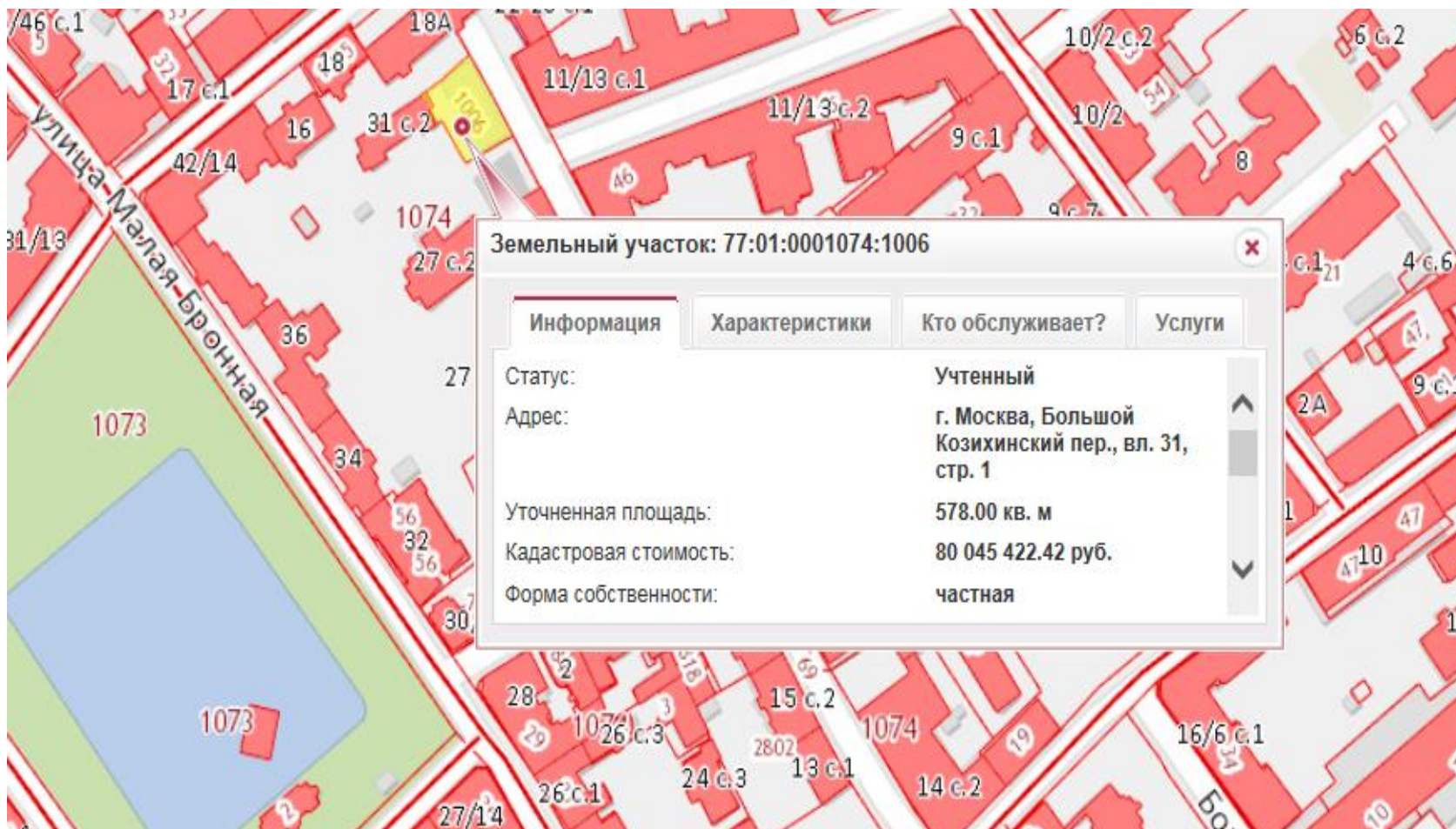
1. Адрес: г. Москва, м. Маяковская, Большой Козихинский пер., 31.
2. Зем.участок 578 кв.м. под новое строительство (кадастр.номер 77:01:0001074:1006 для размещения домов многоэтажной жилой застройки), в собственности.
3. Площадь нового объекта по ГПЗУ (номер RU77-181000-005566 от 2012 г., выдано ТСЖ) 1185 кв.м. (4 этажа), участок свободен от построек. Есть мнение, что дом не пройдет по инсоляции.
4. Дом сгорел в 90-х годах, но в наличии свидетельства на собственность на 8 квартир (4 собственника близко связаны между собой).
5. Цена без комиссии 4500\$ за квм или 5 332 500\$ за проект (уже включает 80 млн ₹ кадастровой стоимости земли под зданием (собственность долевая - 4 собственника)).
6. Оплата: кадастровая стоимость безналom на счета, разница в ячейки банка Петрокоммерц на Сретинском бульваре.

Фотография площадки





Идентификатор объекта: 133276
Номер документа: RU77-181000-005566
Дата документа: 04.05.2012
Адрес: Козихинский Большой пер., вл.31, стр.1
Наименование слоя: Действующие ГПЗУ



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № РФ-77-4-53-3-80-2020-4694

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

от 10.12.2020

Местонахождение земельного участка

г. Москва, внутригородское муниципальное образование Пресненское, Большой Козихинский пер., вл. 31, стр. 1

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.12.2020г. № КУВИ-002/2020-47382293

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	10972.36	5991.56
2	10979.54	6000.83
3	10968.04	6008.22
4	10953.75	6016.77
5	10945.01	5999.52
6	10958.63	5990.7
7	10957.62	5988.86
8	10963.14	5985.6
9	10963.78	5986.66
10	10966.06	5985.13
11	10965.59	5984.12
12	10966.87	5983.33
13	10972.09	5991.7
1	10972.36	5991.56

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории
77:01:0001074:1006

Площадь земельного участка

578 ± 8 кв.м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

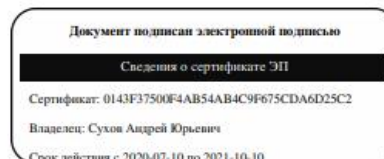
Проект планировки территории не утвержден.

- Проект межевания территории. Утвержден распоряжением Департамента городского имущества города Москвы № 40865 от 26.12.2016 "Об утверждении проекта межевания территории квартала".

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы

Первый заместитель председателя



**Сухов
Андрей Юрьевич**

Дата выдачи 29.12.2020

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

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

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне, для которой установлен градостроительный регламент.

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

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

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

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

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

В целях осуществления контроля за реализацией утвержденного архитектурно-градостроительного решения объекта в случаях, предусмотренных постановлением Правительства Москвы от 30.04.2013 №284-ПП архитектурно-градостроительные характеристики и параметры объектов должны соответствовать свидетельству об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства.

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

3.1. Объекты капитального строительства информация отсутствует

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

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

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

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

Земельный участок полностью расположен в границах зоны регулирования застройки в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского Вала)".

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 578 м²

Зоне регулирования застройки соответствует режим градостроительного регулирования, который в основном распространяется на районы, утратившие историческую среду и видоизмененные в советский период. Данный режим обеспечивает сохранение общей композиционной роли

объектов культурного наследия в городском ландшафте и осуществляется методами реконструкции и нового строительства с регулированием высотных параметров проектируемых зданий в лучах видимости ценных градостроительных объектов.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны строгого регулирования застройки в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского Вала)".

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 578 м²

Зоне строгого регулирования застройки соответствует строгий режим градостроительного регулирования, устанавливающий ограничение на новое строительство и хозяйственную деятельность, предусматривающий сохранение, восстановление и обеспечение оптимального восприятия объектов градостроительного наследия - заповедных территорий, а также контактной ценной градостроительной среды в структуре городского ландшафта. Данный режим, ориентированный на преемственное развитие и возобновление целостности исторической части города, осуществляется с использованием методов реновации (сомасштабное новое строительство с учетом традиционных типологических характеристик застройки). Параметры строгого режима градостроительного регулирования, определяемые на основе историко-культурных исследований и визуально-пространственного анализа, предусматривают сохранение ценных исторических панорам и бассейнов видимости объектов культурного наследия, а также соблюдение общего композиционно-масштабного соответствия новых зданий и сооружений исторической застройке.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны охраняемого культурного слоя в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского Вала)".

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 578 м²

В зоне охраняемого культурного слоя запрещается строительная и хозяйственная деятельность, которая может привести к утрате памятников археологии. Режим содержания зоны охраняемого культурного слоя предусматривает проведение охранных археологических раскопок с целью исследования, консервации и музеефикации памятников археологии, а также осуществление археологических наблюдений с целью изучения культурного слоя и выявления памятников археологии.

Земельный участок полностью расположен в границах культурного слоя "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.12.2020г. № КУВН-

002/2020-47382293.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 578 м²

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.227 от 26.12.2018, вид/наименование: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место), тип: Территория объекта культурного наследия, дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ, дата решения: 28.05.2018, номер решения: 405, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы, дата решения: 11.02.2019, номер решения: 130, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство культуры Российской Федерации, дата решения: 09.08.2019, номер решения: 654, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы.

Земельный участок полностью расположен в границах специальной зоны объекта федерального казенного учреждения "Войсковая часть 61643" в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.12.2020г. № КУВИ-002/2020-47382293.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 578 м²

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.39 от 01.10.2019, вид/наименование: Специальная зона объекта федерального казенного учреждения "Войсковая часть 61643", тип: Запретная зона при военном складе, дата решения: 09.07.2019, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер Карташов В.В., дата решения: 05.05.2014, номер решения: 405, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации, дата решения: 18.12.2007, номер решения: 2836сс-РП, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы, дата решения: 21.07.2019, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральная налоговая служба Российской Федерации, дата решения: 17.09.2018, номер решения: 159/3-530, наименование ОГВ/ОМСУ: Командир ФКУ "Войсковая часть 61643" Стушнов Александр Владимирович, дата решения: 19.09.2018, номер решения: 8852766, наименование ОГВ/ОМСУ: Командир ФКУ "Войсковая часть 61643" Стушнов Александр Владимирович, дата решения: 09.07.2019, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер Карташов В.В.

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

Наименование зоны с особыми условиями использования	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
–	–	–	–

7. Информация о границах публичных сервитутов

отсутствует

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

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

Не установлен(ы)

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Предварительные технические условия АО «Мосгаз» (www.mos-gaz.ru) от 16.12.2020 № 01-21-3315/20 16.12.2020

Подключение к сетям газораспределения

Информация о возможной максимальной нагрузке подключения:

-

Информация о возможных точках подключения:
газопровод низкого давления

Предварительные технические условия АО «Мосводоканал» (www.mosvodokanal.ru) от 16.12.2020 № 21-10962/20

Подключение к сетям водоснабжения

Информация о возможной максимальной нагрузке подключения:
5 куб.м/сут.

Информация о возможных точках подключения:
водопровод d=600мм с восточной стороны.

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

Подключение к сетям водоотведения

Информация о возможной максимальной нагрузке подключения:
5 куб.м/сут.

Информация о возможных точках подключения:

канализационный трубопровод d=280 мм с восточной стороны. Дополнительно информируем, в границы участка попадает канализационная сеть d=125 мм.

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

- Закон города Москвы № 18 от 30.04.2014 "О благоустройстве в городе Москве";
- Постановление Правительства Москвы № 623-ПП от 06.08.2002 "Об утверждении Норм и правил проектирования комплексного благоустройства на территории города Москвы МГСН 1.02-02".

11. Информация о красных линиях:

Информация отсутствует

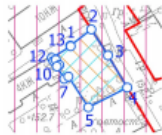
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

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

¹ Информация представлена на основании:

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

1. ЧЕРТЕЖ(И) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

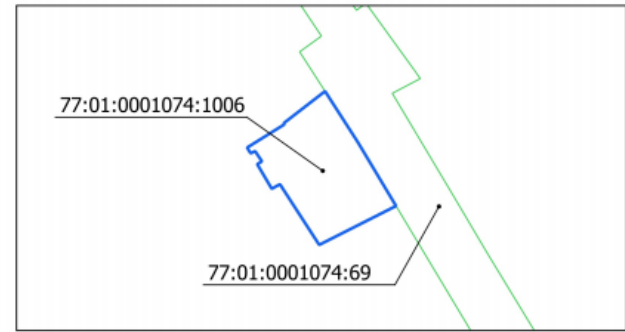


Примечание:






Земельный участок расположен в границах культурного слоя "Земляного города", (Скородома), XVI-XVII вв. н.э." (достопримечательное место).

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) в масштабе 1:2000, на топографической основе, выполненной ГБУ «Мосгоргеотрест» в 2020 г.
Площадь земельного участка: 578±8 кв.м (0.0578 га)

Ситуационный план

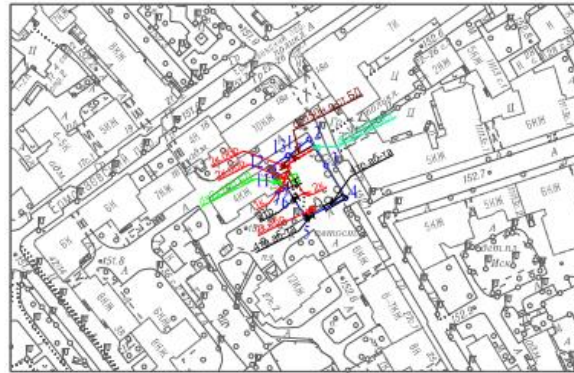


Условные обозначения








-  Границы земельного участка
-  Красные линии улично-дорожной сети
-  Территории зоны регулирования застройки, зоны строгого регулирования застройки и зоны охраняемого культурного слоя
-  Территория культурного слоя (достопримечательное место)
-  Территория с обременением

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 01A787C90077AC1B8B4525E142BE35A74A</p> <p>Владелец: Платонов Алексей Юрьевич</p> <p>Срок действия: с 18.11.2020 по 18.02.2022</p>	<p>Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) 18-12-2020 © ГБУ "Мосгоргеотрест"</p>
	<p>РФ-77-4-53-3-80-2020-4694</p>


1. ЧЕРТЕЖ(И) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Условные обозначения

	Эл. кабели
	Трубы кабеля
	Газопровод
	Канализация самотечная
	Телекабель
	Футер
	Трубы кабеля

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) в масштабе 1:2000, на топографической основе, выполненной ГБУ "Мосгоргеотрест" в 2020 г. Коммуникационные сети нанесены по состоянию на 10.2016 г.

Должность	Фамилия	Чертеж(и) с отображением расположенных в границах земельного участка коммуникационных сетей разработан(ы) по имеющимся данным 29.12.2020 г. © ГБУ "Мосгоргеотрест"
Инженер	Холин М.С.	
		ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-80-2020-4694



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosregistr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____

на № _____ от _____

**ВЫПИСКА
ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

02 декабря 2011 г.

№ 11/068/2011-680

На основании запроса, поступившего на рассмотрение 02 декабря 2011 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта: 77:01:0001074:1006

наименование объекта: Земельный участок в многоквартирном доме

назначение объекта: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1)

площадь объекта: 578 кв. м

адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Большой Козихинский пер., вл. 31, стр. 1

2. Правообладатель: участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме

3. Вид права: общая долевая собственность

4. Ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

5. Договоры участия в долевом строительстве: нет

6. Праворитязания: нет

7. Заявленные в судебном порядке права требования: сведения отсутствуют

Выписка выдана: _____

Выписка содержит сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на указанную в ней дату.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор _____

(Ф.И.О., подпись, М.П.)



ИНН 77/001/001/001/001

Приложение: 1. Эконом. расчёт.
2. Образец письма

ОРИЕНТИРОВОЧНЫЙ РАСЧЕТ ОЦЕНКИ
экономической эффективности реализации Инвестиционного проекта

по строительству _____ Жилой дом

объект

расположенного по адресу _____ Козихинский 31, стр. 1

1. ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОИТЕЛЬНОГО ОБЪЕКТА

№ п/п	Показатель	Величина показателя	Ед. изм.
1.1.	Площадь участка	0,1	га
1.2.	Общая площадь жилого Объекта	1 185	кв.м.
1.3.	Общая площадь нежилого Объекта	0	кв.м.
1.4.	Общая площадь квартир Объекта	1 102	кв.м.
1.5.	Общая полезная площадь нежилых помещений Объекта	0	кв.м.
1.6.	Гараж-стоянка	841	кв.м.

2. УЧАСТНИКИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Участники проекта		Функции
Сторона - 1	"Инвестор"	0
Сторона - 2	Владелец	0
Сторона - 3	0	0
Сторона - 4	0	0

ОЦЕНКА ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

3. Экспертная оценка себестоимости СМР на 1 кв.м. площади, 1 места гаража, 1 места в детском учреждении в среднем по Объекту без учета оборудования и комплектации

№ п/п	Показатель	по оценке экономистов	по оценке маркетологов	Ед. изм
3.1	Общая площадь жилого Объекта	21 000,00		руб
3.2	НДС (18% от СМР)	3 780,00		руб
3.3	Внутри- и внеплощадочные инженерные сети и коммуникации (10% от СМР с НДС)	2 478,00		руб
Итого		27 258,00		руб
3.4	Общая площадь нежилых помещений Объекта	20 700,00		руб
3.5	НДС (18% от СМР)	3 726,00		руб
3.6	Внутри- и внеплощадочные инженерные сети и коммуникации (10% от СМР с НДС)	2 442,60		руб
Итого		26 868,60		руб
3.7	Гараж-стоянка	18 000,00		руб
3.8	НДС (18% от СМР)	3 240,00		руб
3.9	Внутри- и внеплощадочные инженерные сети и коммуникации (10% от СМР с НДС)	2 124,00		руб
Итого		23 364,00		руб

4. Затраты на СМР (с учетом НДС и сетей)

№ п/п	Показатель	по оценке экономистов	по оценке маркетологов	Ед. изм
4.1	Общая площадь жилого Объекта	32 300 730		руб
4.2	Общая площадь нежилых помещений Объекта	0		руб
4.3	Гараж-стоянка	19 649 124		руб
Итого затрат на СМР по Объекту с учетом НДС и сетей		51 949 854		руб

5. Прочие затраты в % к СМР (с учетом НДС)

№ п/п	Показатель	Базовая оценка	по оценке экономистов	по оценке маркетологов	Ед. изм
5.1	Проектно-изыскательные работы, экспертиза и согласование	3,0 - 8,0	6,0		%
5.2	Авторский надзор, страховка	1,1	1,1		%
5.3	Мойка колес	0,5	0,5		%
5.4	Архстройнадзор	0,5	0,5		%
5.5	Охрана объекта	0,3 - 2,2	1,0		%
5.6	Пожарный сбор	0,5	0,5		%
5.7	Непредвиденные расходы	2,0	2,0		%
5.8	Оборудование для комплектации Объекта	2,0 - 5,0	3,0		%
5.9	Прогнозируемое инфляц.измен.ст-ти стр-ва	10,0	10,0		%
Итого			24,6		%

6. Затраты на подготовительные работы и накладные расходы в % к СМР

№ п/п	Показатель	Базовая оценка	по оценке экономистов	по оценке маркетологов	Ед. изм
6.1	Подготовка площадки	1,0-2,0	1,0		%
6.2	Внеплощадочные инженерные сети и коммуникации (с учетом затрат по таб.3)	0,0-10,0	3,0		%
6.3	Накладные расходы (аренда, зарплата и др.)	5,0-8,0	5,0		%
Итого			9,0		%

7. Затраты на реализацию проекта

№ п/п	Показатель	по оценке экономистов	по оценке маркетологов	Ед. изм
7.1	Затраты на СМР (таб. 4)	51 949 854		руб
7.2	Прочие затраты (таб. 5)	12 779 664		руб
7.3	Затраты на подготовительные работы и накладные расходы (таб. 6)	4 675 487		руб
7.4	Затраты на оплату аренды земли	6 000 000		руб
7.5	Затраты на выполнение обязательств по Постановлению Правительства Москвы, Московской области на развитие инженерной инфраструктуры города (района)	0		руб
7.6	Дополнительные затраты: 1. Приобретение проекта 260 млн. р. 2. Проценты по кредиту 90 млн. р. 3. Технические условия 30 млн. р. 4. Изменение ВРИ 60 млн. р. ИТОГО 440 млн. р.	440 000 000		руб
ВСЕГО ЗАТРАТ		515 405 005		руб

8. Условия распределения площадей Объекта между Сторонами - участниками Инвестиционного проекта

В процентном выражении долей

№ п/п	Показатель	Сторона-1	Сторона-2	Сторона-3	Сторона-4
8.1	Общая площадь квартир Объекта	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
8.2	Общая полезная площадь нежилых помещений	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
8.3	Гараж-стоянка	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%

В натуральном выражении долей

№ п/п	Показатель	Сторона-1	Сторона-2	Сторона-3	Сторона-4
8.7	Общая площадь квартир Объекта	1 101,5	0,0	0,0	0,0
8.8	Общая полезная площадь нежилых помещений	0,0	0,0	0,0	0,0
8.9	Гараж-стоянка, м/мест	841,0	0,0	0,0	0,0

9. Себестоимость строительства объекта для Инвестора с учетом его доли

№ п/п	Показатель	по оценке	по оценке	Ед. изм
		Экономистов	маркетологов	
9.1	Общая площадь квартир Объекта (кв.м)	347 379,77		руб
9.2	Общая полезная площадь нежилых помещений (кв.м)			руб
9.3	Гараж-стоянка (м/место)	276 773,11		руб

АККУМУЛЯЦИЯ СРЕДСТВ

10. Планируемая цена продажи 1 кв.м. с учетом удорожания на 10%

№ п/п	Показатель	по оценке	по оценке	Ед. изм
		экономистов	маркетологов	
10.1	Общая площадь квартир	630 000		руб/1кв.м.
10.2	Общая полезная площадь нежилых помещений	0		руб/1кв.м.
10.3	Гараж-стоянка	300 000		руб/1м.место

11. Планируемые поступления

№ п/п	Показатель	по оценке	по оценке	Ед. изм
		экономистов	маркетологов	
11.1	Общая площадь квартир	693 945 000		руб
11.2	Общая полезная площадь нежилых помещений	0		руб
11.3	Гараж-стоянка, м/мест	252 300 000		руб

11.4	Компенсационные выплаты			руб
	ИТОГО ПОСТУПЛЕНИЙ	946 245 000		руб
12.	Прибыль	430 839 995		руб
13.	Налог на прибыль (24%)	79 401 599		руб
14.	Прибыль после налогообложения	351 438 396		руб
15.	Рентабельность	50,9%		%
16.	Рентабельность на вложенный капитал 570,0 млн. р.	60,00%		