



Инвестиционный девелоперский проект - ЗИЛ Восток

Содержание

	Страница		
Содержание	2		
Резюме проекта	3		
Основные допущения			4
ТЭП проекта (базовый и оптимистичный сценарий)		5	
План продаж и ввода в эксплуатацию		6	
БДФС проекта	7		
Анализ чувствительности			8
Местоположение проекта		9	
Общая информация о проекте			12
Описание схемы приобретения			13
Анализ рынка и маркетинг		15	
SWOT анализ	17		
Сроки реализации		18	
Приложение. Объекты недвижимости третьих лиц			19

Месторасположение проекта



== - планируемая ветка метрополитена «Бирюлевская линия метрополитена ст. «ЗИЛ-2» – электродепо «Красный строитель»

--- - железная дорога

== - планируемая ветка метрополитена «Троицкая линия Московского метрополитена ст. метро «ЗИЛ» - ст. «Севастопольский проспект»

■ - парк «Тюфелева Роша»

■ - техническая зона метрополитена в соответствии с ППТ № 1157-ПП от 03.08.2021 г.

■ - планируемая УДС в соответствии с ППТ № 1157-ПП от 03.08.2021 г.

Ⓜ - вход/выход МЦК и метро

Месторасположение проекта



№ участка на плане: 5.1
 Площадь ЗУ: 3,74 га
 Общая площадь наземной части, тыс.кв.м: 64,52
 Плотность застройки, тыс.кв.м/га: 19,2
 Высота: 150 м

№ участка на плане: 5.2
 Площадь ЗУ: 3,30 га
 Общая площадь наземной части, тыс.кв.м: 178,26
 Плотность застройки, тыс.кв.м/га: 60,0
 Высота: 150 м

№ участка на плане: 5.3
 Площадь ЗУ: 1,35 га
 Общая площадь наземной части, тыс.кв.м: 79,0
 Плотность застройки, тыс.кв.м/га: 65,0
 Площадь, занимаемая тех.зоной метро: 0,11 га
 Высота: 120 м

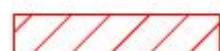
№ участка на плане: 5.4
 Площадь ЗУ: 0,72 га
 Общая площадь наземной части, тыс.кв.м: 38,88
 Плотность застройки, тыс.кв.м/га: 60,0
 Высота: 120 м

№ участка на плане: 5.5
 Площадь ЗУ: 1,51 га
 Общая площадь наземной части, тыс.кв.м: 81,56
 Плотность застройки, тыс.кв.м/га: 60,0
 Площадь, занимаемая УДС и тех.зоной метро: 0,40 га
 Высота: 120 м

№ участка на плане: 5.6
 Площадь ЗУ: 0,80 га
 Общая площадь наземной части, тыс.кв.м: 3,58
 Плотность застройки, тыс.кв.м/га: 5,0
 Площадь, занимаемая тех.зоной метро: 0,03 га
 Высота: 250 м

№ участка на плане: 5.7
 Площадь ЗУ: 1,47 га
 Общая площадь наземной части, тыс.кв.м: 82,66
 Плотность застройки, тыс.кв.м/га: 62,5
 Площадь, занимаемая УДС и тех.зоной метро: 0,36 га
 Высота: 150 м

Условные обозначения:

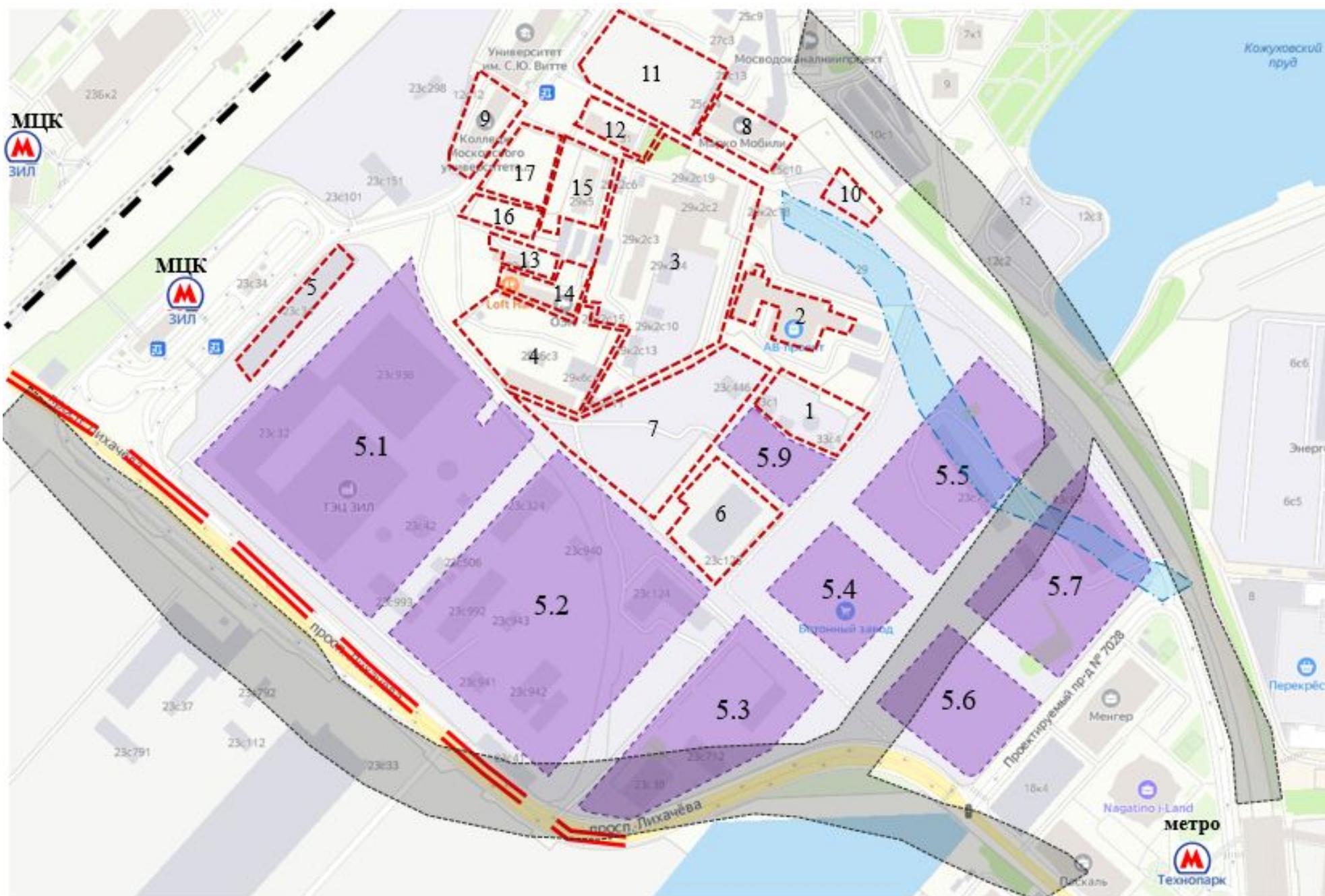
-  - земельные участки в соответствии с ППМ № 201-ПП от 14.04.2017 г.
-  - техническая зона метрополитена в соответствии с ППМ № 1157-ПП от 03.08.2021 г.
-  - планируемая УДС в соответствии с ППМ № 1157-ПП от 03.08.2021 г.

№ участка на плане: 5.9
 Площадь ЗУ: 0,38 га
 Общая площадь наземной части, тыс.кв.м: 6,76
 Плотность застройки, тыс.кв.м/га: 19,8
 Высота: 75 м

Месторасположение проекта

Условные обозначения:

-  - планируемые ветки метрополитена
 -  - железная дорога
 -  - техническая зона метрополитена в соответствии с ППТ № 1157-ПП от 03.08.2021 г.
 -  - планируемая УДС в соответствии с ППТ № 1157-ПП от 03.08.2021 г.
- 1 - Канализационная насосная станция «Кожуховская» (факт)
 - 2 - Деловой центр «Кожуховский» (факт)
 - 3 - ОАО «Мосэнерго» (ППТ)/ПАО «Московская объединенная электросетевая компания»
 - 4 - ЗАО «Недвижимость Бизнесцентр на Кожуховской» (ППТ)
 - 5 - Энергетический объект (факт)
 - 6 - Здания отдела Министерства внутренних дел (ППТ)
 - 7 - Офисы, объекты торговли, развлечения и культуры, пожарного депо на 4 поста (ППТ)
 - 8 - Здание мебельной фабрики «Marco Mobili» (факт)
 - 9 - НОУ «Московский институт экономики и менеджмента» (факт)
 - 10 - ОАО «Центр трудовой и медико-социальной реабилитации инвалидов «Экран» (ППТ)
 - 11 - ООО «Химчистка мастер» (ППТ) и Строительная площадка (факт)
 - 12 - ЗАО «Моспромстрой» (ППТ)
 - 13 - ООО «Векторлайн» (ППТ)
 - 14 - ООО «Народные промыслы «ВЯЛКО»
 - 15 - ООО «ДЕЛМИ «ФОРТУНА» (ППТ)
 - 16 - ЗАО «ЭД-Сервис»
 - 17 - ЗАО «Моспромстрой»



Общая информация о проекте

Адрес проекта – г. Москва, ул. Автозаводская улица, 23

Кадастровые номера участков из которых планируется образовать участки - 77:05:0002005:3154, 77:05:0002007:52, 77:05:0002005:36, 77:05:0002005:3150, 77:05:0002005:3501

Статус участков – в публичной собственности, в процессе оформления договоров аренды земельных участков на ООО «ЗИЛ Восток»

Суть проекта – проектирование и строительство комплекса апартаментов и офисных зданий

Класс проекта – бизнес

Статус проекта – утвержден проект планировки территории (ППМ от 14.04.2017 № 201-ПП), ТЭПы корректируются из-за наложения с УДС и линией метро (ППМ от 03.08.2021 № 1157-ПП), поданы заявки на внесение изменений в ПЗЗ

Характеристика проекта

- Ориентировочная площадь всех участков, включая возвращаемые в город – 25,9 га;
- Ориентировочная площадь земельных участков под коммерческую застройку:
 - Согласно ППМ №201-ПП – 13,27 га;
 - С корректировкой на изъятие земельных участков под УДС – 12,12 га;
- Общая наземная площадь объектов:
 - Согласно ППМ №201-ПП – 535 220 кв.м.;
 - С корректировкой на изъятие земельных участков под УДС – 471 996 кв.м.;
- Полезная (продаваемая) площадь проекта – 423 874 кв.м. (с учетом паркинга), в т.ч.:
 - Встроенные помещения коммерческого назначения – 18 988 кв.м.;
 - Отдельно стоящие офисные здания – 360 778 кв.м.;
 - Паркинг подземный – 4 521 шт.;
- Сроки реализации проекта – 2021 - 2033 гг. (до момента ввода последней очереди).

Местоположение, транспортная доступность, окружение

- Территория расположена в Нагатинской пойме р. Москва, в 500 м. от ЖК ЗИЛАРТ, ЖК Shagal;
- Транспортная доступность обеспечена метро Технопарк, железнодорожной станцией ЗИЛ МЦК, планируемой к строительству станцией метро ЗИЛ Бирюлевской линии, Третьим транспортным кольцом, в непосредственной близости расположен проспект Лихачева;
- В 1,5 км радиусе парковые зоны, Тюфелева роща, северный и южный ландшафтный парк аттракционов Остров Мечты.

Описание схемы приобретения

Покупатель: ПАО «Группа ЛСР».

Покупка на аукционе 100% уставного капитала ООО «ЗИЛ Восток» с обязательствами по реализации проекта.

Продавец: АО АМО ЗИЛ (Правительство Москвы).

Предмет сделки: Приобретение 100% доли в уставном капитале ООО «ЗИЛ Восток».

Начальная цена сделки (базовой части): 3, 781 млрд рублей.

Шаг аукциона: 75,62 млн. рублей.

Обеспечение участия в аукционе: 756,2 млн. рублей.

Окончание приема заявок: 21 февраля 2022 г.

Проведение аукциона: 02 марта 2022 г.

Покупная цена (цена по договору) = базовая часть (определяется по итогам аукциона) + переменная часть (в зависимости от наличия или отсутствия, а также размера выплат в пользу ООО «ЗИЛ Восток» по соглашениям об изъятии участков с ДГИ).

Заключение ДКП 100% долей: в течении 15 раб. дней после размещения протокола об итогах аукциона.

Условия оплаты:

Базовая часть

1. Обеспечение заявки на участие засчитывается в счет оплаты Базовой части Покупной цены;
2. 30% (тридцать процентов) от суммы Базовой части в течение 2 месяцев с даты заключения Договора;
3. не менее 50% (пятьдесят процентов) от суммы Базовой части в течение 8 месяцев с даты заключения Договора;

Переменная часть

- Переменную часть в размере всей суммы денежной компенсации (за вычетом налогов), которая подлежит выплате в пользу ООО «ЗИЛ Восток» по соглашениям об изъятии в течение 10 рабочих дней после заключения с ДГИ соответствующего соглашения об изъятии и получения на расчетный счет соответствующей денежной компенсации.

Обеспечение ДКП 100% долей: залог приобретаемой доли (при наличии кредитного рейтинга не ниже «В+») или банковская гарантия.

Переход прав на 100% долей в ЕРГН: не ранее 03 октября 2022 года.

Описание схемы приобретения (продолжение)

Обязательства Покупателя:

Обеспечить застройку и завершить строительство за 9 лет с момента подписания ДКП Доли объектов капитального строительства общей наземной части не более 535,46 тыс.м2, но не менее 475,00 тыс.м2.

- 1 этап реализации (в течении 3 лет с даты заключения ДКП Доли) – снос (демонтаж) наземных объектов недвижимости в границах участков, перенос (вынос) и/или ликвидация коммуникаций объектов электросетевого хозяйства АО ТЭЦ-ЗИЛ и демонтаж труб ТЭЦ-ЗИЛ;
- 2 этап реализации (в течении 5 лет с даты заключения ДКП Доли) – завершено строительство ОКС общей площадью наземной части не менее 200 тыс. м2;
- 3 этап реализации (в течении 9 лет с даты заключения ДКП Доли) – завершено строительство ОКС общей площадью наземной части не менее 475 тыс. м2.

Штрафы:

2. Штраф в размере 1,5 % от кадастровой стоимости не переданных в срок земельных участков за каждый календарный год просрочки, но в совокупности не более 5% от указанной стоимости;
3. Нарушение срока реализации первого и (или) второго этапов – Штраф в размере 200 млн. рублей за каждый полный календарный год просрочки;
4. Штраф в размере 500 млн. рублей за каждый полный год просрочки свыше одного года с момента наступления сроков для сдачи в эксплуатацию последнего объекта;
5. Предельный совокупный размер штрафов, предусмотренных п.2 и 3 не может превышать 2 млрд. рублей;
6. **Штраф выплачивается по требованию Продавца в течении 20 рабочих дней, порядок и сроки направления требования об оплате штрафе проектом договора и лотовой документацией не предусмотрены;**
7. предусмотрена фактическая пролонгация сроков реализации из-за внесения изменений в ПЗЗ и/или ППТ или изменения ТЭПов, также из-за необоснованной задержки не по вине Покупателя или объективной невозможности строительства в соответствии со строительными и иными нормами и правилами.

Объекты недвижимости в границах участков :

- 36 собственных объектов недвижимости (здания, помещения и сооружения),
- 47 объектов недвижимости принадлежащих третьим лицам, это объекты инфраструктуры, объекты улично-дорожной сети, транзитные сети инженерно-технического обеспечения (магистральные и иные), линейные сооружения, кабельные линии, трубопроводы и иные инженерные коммуникации.

Анализ рынка и маркетинг

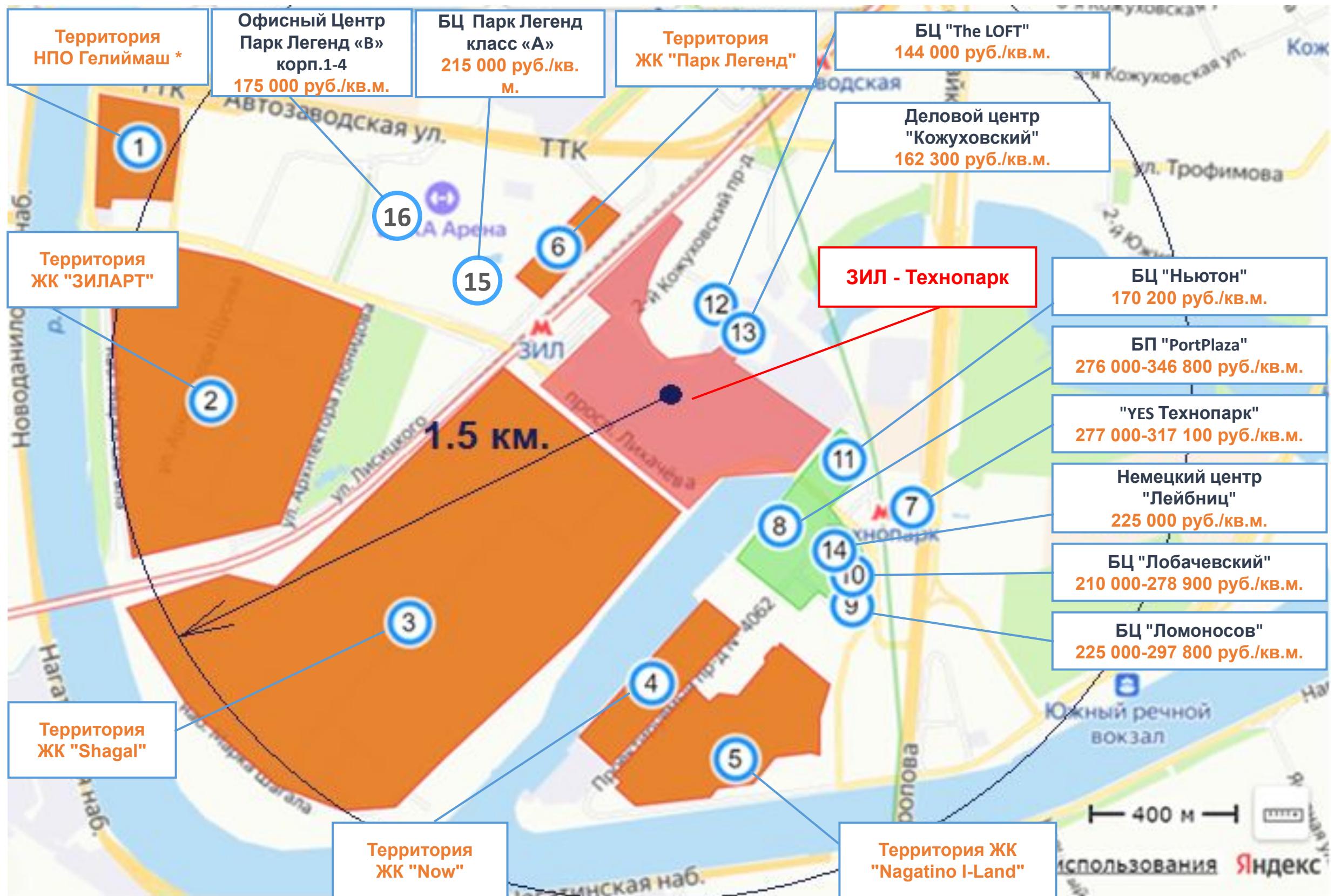
- На данный момент, в локации расположен Бизнес-кластер офисной недвижимости - «Технопарк». Доля вакантных/свободных площадей составляет 31% (аренда/субаренда) – помещения с полной отделкой и мебелью. Основным конкурентом будет являться БЦ «Парк Легенд», с продаваемой свободной площадью 21 320 кв.м, высотой 15 этажей. А также офисная часть в Парк Легенд, расположенные в корпусе 1-4, общей площадью 48 тыс. кв.м (площадь этажа 1 700 кв.м), со свободной площадью 24 тыс. кв.м. С 1 по 5 эт. - паркинг, 6 этаж – это тех. этаж, 7-13 – это офисная часть. Весь вакантный объём предлагается по цене 175 000 руб./кв.м. Блоками по 1 700 кв.м – по цене 198 000 руб./кв.м.
- С учетом развития потенциальных территорий под жилую застройку - спрос на коммерческую недвижимость будет существенно расти. Главное преимущество планируемого строительства коммерческой недвижимости является шаговая доступность к метро «Технопарк» Замоскворецкой линии Московского метрополитена и МЦК «ЗИЛ». Ввиду строительства в локации современного жилья «Бизнес-класса», и имеющегося бизнес-кластера

Номер на карте	Наименование БЦ	Общая площадь, кв. м.	Свободная площадь, кв. м.	Доля свободных площадей	Цена предложения * руб./кв.м.
7	"YES Технопарк"	35 200	19 664	56%	291 705
8	БП "PortPlaza"	30 793	5 294	17%	279 189
9	БЦ "Ломоносов"	22 975	9 464	41%	255 521
10	БЦ "Лобачевский"	32 842	7 010	21%	251 406
11	БЦ "Ньютон"	35 573	1 141	3%	170 213
12	БЦ "The LOFT"	4 595	94	2%	144 000
13	Деловой центр "Кожуховский"	7 334	321	4%	162 329
14	Немецкий центр "Лейбниц"	21 960	2 597	12%	225 000
15	БЦ Парк Легенд	21 320	21 320	100%	215 000
16	Офисный Центр Парк Легенд	48 000	24 000	50%	175 000
	Итого:	212 592	66 905	31%	

- Рекомендуемый класс проекта – «Бизнес».

Тип недвижимости	Средняя цена кв.м на период стройки без отделки, руб.	Средняя цена кв.м на готовое без отделки, руб.	Темп продаж, шт.
Офисы	205 000	235 000	1 625 кв.м./мес.
Торговля/стритритейл	450 000	550 000	120 кв.м./мес.
Машиноместа (подземный паркинг)	2,0 млн.руб.	2,0 млн.руб.	15 /мес.

Анализ рынка и маркетинг офисных помещений



*— Территория действующего НПО "Гелиймаш". Данные о комплексном освоении территории отсутствуют.

SWOT - анализ

Преимущества

1. Расположение участка вблизи двух крупных транспортно-пересадочных узлов в шаговой доступности: ст. метро «Технопарк» (Замоскворецкой линии), и ст. «ЗИЛ» (БКЛ);
2. Альтернатива транспортного сообщения: выезд на ТТК на внешнюю и внутреннюю стороны; выезд на проспект Андропова.
3. Шаговая доступность до парковых зон, таких как парк «Тюфелева роща», народный парк «Кожухово», «Северный ландшафтный парк», «Южный ландшафтный парк» с прогулочными зонами вдоль Москва-реки;
4. Уникальные видовые характеристики на Москва-реку при высотности строительства 150 м.;

Потенциал

1. Ввиду строительства в локации в радиусе 1,5 км. жилых кварталов более чем 2,0-2,5 млн. кв.м, существенно вырастает потенциал спроса на офисную и торговую недвижимость.
2. Планируется строительство новой ветки московского метрополитена Троицкая (Коммунарская), которая будет проложена из г. Троицк в район Бирюлёво г. Москвы, что повысит потенциальный спрос.
3. Формирование нового бизнес-кластера на территории бывшей пром. зоны высокого уровня.
4. Создание большого количества новых рабочих мест в непосредственной близости от центра города.

Недостатки

1. Угроза снижения проектных объёмов строительства ввиду ещё не спроектированной линии московского метро «Троицкая» - будущей станции «ЗИЛ»;
2. Высокая загруженность ТТК и проспекта Андропова в часы пик;
3. Наличие электрической подстанции по границе с участком с восточной стороны.
4. В связи с проектированием новой ветки метрополитена часть участков невозможно сразу взять в освоение и реализацию

Опасности

1. Большая концентрация планируемых проектов в окружении;
2. Низкий спрос на офисы на рынке недвижимости, в том числе высокая доля вакантных площадей в офисных центрах рассматриваемой локации;
3. В случае неудачного развития улично-дорожной сети рассматриваемого участка, возможно снижение спроса среди потенциальных покупателей/арендаторов данного вида недвижимости;
4. Из-за внешних факторов возможны задержки в освоении части участка, что может привести к срыву сроков реализации проекта.

Сроки реализации

Мероприятие	Срок реализации	Ответственный за допущения по срокам и суммам
Приобретение земельного участка, включение в финансовый план 2022	1 кв. 2022 г.	Молчанов Егор Андреевич, Косарева Юлия Юрьевна
Разработка ИРД, проектирование (стадии "П" и "РД")	2 кв. 2023 г. - 1 кв. 2031 г.	Димов Александр Леонидович
Получение разрешения на строительство		Мавляиров Хамит Давлетярович
в т.ч. 1-ая очередь застройки офисами	1 кв. 2024 г.	
в т.ч. 2-ая очередь застройки офисами	2 кв. 2025 г.	
в т.ч. 3-я очередь застройки офисами	4 кв. 2027 г.	
в т.ч. 4-ая очередь застройки офисами	3 кв. 2028 г.	
в т.ч. 5-ая очередь застройки офисами	2 кв. 2030 г.	
в т.ч. 6-ая очередь застройки офисами	1 кв. 2031 г.	
СМР (в т.ч. сроки и стоимость), в т.ч.:	1 кв. 2024 г. - 2 кв. 2033 г.	
нулевой цикл	1 кв. 2024 г. - 1 кв. 2032 г.	
строительство надземной части основного объекта	4 кв. 2024 г. - 2 кв. 2033 г.	
Получение разрешения на ввод		
в т.ч. 1-ая очередь застройки офисами	3 кв. 2027 г.	
в т.ч. 2-ая очередь застройки офисами	3 кв. 2028 г.	
в т.ч. 3-я очередь застройки офисами	1 кв. 2030 г.	
в т.ч. 4-ая очередь застройки офисами	3 кв. 2030 г.	
в т.ч. 5-ая очередь застройки офисами	4 кв. 2032 г.	
в т.ч. 6-ая очередь застройки офисами	2 кв. 2033 г.	
Продажи (в т.ч. темпы продаж, поступления и средние цены), в т.ч.:	1 кв. 2024 г. - 3 кв. 2042 г.	Чайковский Александр Сергеевич
коммерческие площади (офисы)	1 кв. 2024 г. - 3 кв. 2042 г.	
коммерческие площади (стрит-ритейл)	1 кв. 2024 г. - 1 кв. 2037 г.	
машиноместа	1 кв. 2024 г. - 3 кв. 2036 г.	

Приложение. Объекты недвижимости третьих лиц

сооружение электросеть с кадастровым номером 77:00:0000000:71213 (электросеть, адрес: Москва, Валовая, д. 5),
77:05:0000000:3599 (канализация фекальная, адрес: Москва, ул. Автозаводская, д. 23, соор. 19);
77:05:0000000:3594 (канализация ливневая, адрес: Москва, ул. Автозаводская, д. 23, соор. 21);
77:05:0000000:3593 (ограждения ж/б, адрес: Москва, ул. Автозаводская, д. 23, соор. 454А);
77:05:0002007:3515 (водопровод, адрес: район Нагатинский затон, западная часть Нагатинской поймы. «Московский городской технопарк «НагатиноЗиЛ»);
77:05:0000000:3545 (теплосеть, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:3507 (подпорная стена № 3, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:3506 (подпорная стена №2, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:3508 (подэстакадное пространство, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0000000:3655 (путепровод, адрес: Москва, Даниловский район, ЮАО г. Москвы, ул. Автозаводская, вл. 23);
77:05:0002005:3213 (водопровод, адрес: Москва, ЮАО, территория, прилегающая к МК МЖД на территории завода АМО «ЗИЛ»);
77:05:0000000:3453 (канализация, адрес: Москва, ЮАО, территория, прилегающая к МК МЖД на территории завода АМО «ЗИЛ»);
77:05:0002005:2673 (телефонная канализация, адрес: Москва, пр. 2й Кожуховский);
77:05:0002005:2806 (телефонная канализация, адрес: Москва, пр. 2й Кожуховский);
77:05:0002005:3249 (телефонная канализация, адрес: Москва, Территория, прилегающая к МК МЖД на территории завода АМО «ЗИЛ», ТПУ7, ЗИЛ);
77:05:0002005:2807 (газопровод, адрес: проезд Кожуховский 2й);
77:05:0002005:3270 (водосток, адрес: Москва, ЮАО, Донской район);
77:05:0002005:3269 (дорога, адрес: Москва, ЮАО, Донской район);
77:05:0002005:3272 (дорога, адрес: Москва, ЮАО, Донской район);
77:05:0000000:3656 (УДС 3 этап, адрес: Москва, Даниловский район, ЮАО г. Москвы, ул. Автозаводская, вл. 23);
77:05:0000000:3647 (УДС 2 этап, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:04:0003001:15528 (кабель, адрес: Москва, ул Кожуховская 7я);
77:05:0002005:3509 (дождевая канализация, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:3505 (дождевая канализация, Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:3504 (дождевая канализация, Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:2563 (трубопровод, адрес: Москва, Автозаводская ул., д. 23);
77:05:0002005:1052 (здание, адрес: проезд Кожуховский 2й, д 12, строен 3);
77:05:0002005:1101 (здание, адрес: проезд Кожуховский 2й, д 29, корп 6, строен 1);
77:05:0002005:3900 (Водопровод сооружение коммунального хозяйства, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:3905 (Теплосеть сооружение коммунального хозяйства, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:3896 (Водопровод сооружение коммунального хозяйства, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:3897 (Водопровод сооружение коммунального хозяйства, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:3898 (Водопровод сооружение коммунального хозяйства, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:3899 (Водопровод сооружение коммунального хозяйства, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:3901 (Водопровод сооружение коммунального хозяйства, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:3902 (Водопровод сооружение коммунального хозяйства, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:3903 (Теплосеть сооружение коммунального хозяйства, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:3904 (Теплосеть сооружение коммунального хозяйства, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0002005:3906 (Канализация сооружения канализации, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район);
77:05:0000000:5950 (Канализация сооружения канализации, адрес: Москва, ул. Автозаводская, влд. 23);
77:05:0002005:3908 (Дождевая канализация сооружения канализации, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район, ул. Автозаводская, вл. 23);
77:05:0002005:3909 (Дождевая канализация сооружения канализации, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район, ул. Автозаводская, вл. 23);
77:05:0002005:3910 (Дождевая канализация сооружения канализации, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район, ул. Автозаводская, вл. 23);
77:05:0002005:3911 (Дождевая канализация сооружения канализации, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район, ул. Автозаводская, вл. 23);
77:05:0002005:3912 (Дождевая канализация сооружения канализации, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район, ул. Автозаводская, вл. 23);
77:05:0002005:3913 (Дождевая канализация сооружения канализации, адрес: Москва, ЮАО, Даниловский район, ул. Автозаводская, вл. 23);
77:05:0002005:3915 (Канализация сооружения канализации, адрес: Москва, ул. Автозаводская, влд. 23, стр. 123).