



ОТЧЕТ № 1110/23

**об оценке справедливой стоимости
имущественных прав на объекты
долевого строительства, по
строительному адресу:
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4**

Дата оценки по состоянию на: «29» сентября 2023 г.

г. Москва 2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 1110/23

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением №13 от «27» сентября 2023 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости I» от «07» сентября 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1110/23 и Приложений, составленных «29» сентября 2023 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	<p>Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none">- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.

	<p>характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p>	
Адрес	г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	
Сведения об оценке стоимости		
Дата оценки	«29» сентября 2023 г.	
Дата осмотра	«28» сентября 2023 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.	
Период проведения работ по оценке	Оценка производилась «27» сентября 2023 г.- «29» сентября 2023 г.	
Дата составления Отчета	«29» сентября 2023 г.	
Порядковый номер Отчета	№ 1110/23 (в нумерации Исполнителя)	
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.	
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался	
Используемые стандарты оценки		
Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	

ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
СПОД РОО 2020	Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности»	от 29 декабря 2020 года
МСО (IVS) 104	Международный стандарт оценки «Основы стоимости»	от 31.01.2022 г.
МСФО (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости»	От 01.01.2013 г.

№ п/п	<i>Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов</i>				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	62 790 628	Не применялся	62 790 628
2	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	77 358 795	Не применялся	77 358 795
3	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	95 525 995	Не применялся	95 525 995
4	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	96 674 284	Не применялся	96 674 284
5	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	58 778 299	Не применялся	58 778 299
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	60 107 177	Не применялся	60 107 177

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
7	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	68 038 899	Не применялся	68 038 899
8	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	78 536 562	Не применялся	78 536 562
9	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	96 935 321	Не применялся	96 935 321
10	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	91 496 677	Не применялся	91 496 677
11	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	100 500 941	Не применялся	100 500 941
12	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	61 341 526	Не применялся	61 341 526
13	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	61 341 526	Не применялся	61 341 526

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
14	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	48 590 471	Не применялся	48 590 471
15	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	95 583 363	Не применялся	95 583 363
16	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	95 978 043	Не применялся	95 978 043
17	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	57 608 023	Не применялся	57 608 023
18	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	74 355 136	Не применялся	74 355 136
19	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	61 216 395	Не применялся	61 216 395
20	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	61 275 148	Не применялся	61 275 148

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
21	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	75 678 096	Не применялся	75 678 096
22	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	75 678 096	Не применялся	75 678 096
			1 655 389 401		1 655 389 401

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 655 389 401 (один миллиард шестьсот пятьдесят пять миллионов триста восемьдесят девять тысяч четыреста один) рубль (НДС не облагается)

Отчет составлен в двух экземплярах, 1-ый и 2-ой экземпляры переданы заказчику, Отчет в форме электронного документа хранится у оценщика, и тиражированию не подлежит.

Специалист оценщик:



А.Ю. Амбаров

Заключение и отчет утвердил
Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»



М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	10
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	14
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	15
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	16
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	16
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	17
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	24
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
1.9. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ	25
1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.....	27
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	28
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	36
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ.....	36
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	40
3.3. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	47
3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ	56
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
5.4. ВЫВОДЫ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	58
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	60
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	119
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	120
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	125
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	126
Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	126
Приложения.....	126

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1

Объекты оценки	<p>Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м. - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м. - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м. - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м. - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м. - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м. - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м. - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м. - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и
----------------	---

	<p>Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p>
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости I»
Цель оценки (необходимость применения оценки)	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости имущественных прав
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости I»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Данные не предоставлены
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки справедливой стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - «29» сентября 2023 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«29» сентября 2023 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «27» сентября 2023 г. - «29» сентября 2023 г.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	«28» сентября 2023 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение 1 рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Задаaniem на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Задаанию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	Информация, использованная в расчетах. • Договора участия в долевом строительстве от «09» декабря 2022 г. (см. Приложение к Отчету)
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.2 Применяемые стандарты оценки

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере. К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

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

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

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
МСО (IVS) 104	Международный стандарт оценки «Основы стоимости»	от 31.01.2022 г.
МСФО (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости»	от 01.01.2013 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО, членом которой он является. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на сайте РОО: www.srogo.ru.

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
3. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
5. Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
6. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
7. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
8. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
9. Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с заданием на оценку.
10. Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
11. Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют.

1.4. Сведения о Заказчике оценки**Таблица 1.3**

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости I»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197746380138
Дата присвоения ОГРН	13.06.2019
Почтовый адрес:	125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018

1.5. Сведения об Оценщике**Таблица 1.4**

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-I №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на основании полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/500048/23; страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 15.05.2023 г. Период действия с 29.05.2023 г. по 28.05.2024 г. Страховая сумма - 5 млн руб. Гражданская ответственность компании Исполнителя застрахована в соответствии с полисом страхования к договору №40/22/134/982 от 18.11.2022 г., выданного ПАО СК «Росгосстрах». Период действия с 13.12.2022 г. до 12.12.2023 г. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	более 3 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

1.6. Основные факты и выводы**Таблица 1.5**

Порядковый номер Отчета	№ 1110/23
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение №13 от «27» сентября 2023 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости I» от «07» сентября 2022 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости I»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«29» сентября 2023 г.
Дата осмотра имущества	«28» сентября 2023 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения оценки	Оценка производилась «27» сентября 2023 г.- «29» сентября 2023 г.
Дата составления отчета	«29» сентября 2023 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Информация, идентифицирующая объект оценки**Таблица 1.6**

Объекты оценки	<p>Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м. - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м. - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м. - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м. - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного
----------------	--

	<p>Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p>
--	---

	<p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса – 0,00 кв.м</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p>
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4
Имущественные права на	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору

объект оценки	долевого участия в строительстве
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости I»
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав
Текущее использование объекта оценки	Не используется (жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.)
Ограничения по использованию имущества	Не выявлено

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	62 790 628	Не применялся	62 790 628
2	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	77 358 795	Не применялся	77 358 795
3	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	95 525 995	Не применялся	95 525 995
4	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	96 674 284	Не применялся	96 674 284
5	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	58 778 299	Не применялся	58 778 299

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	60 107 177	Не применялся	60 107 177
7	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	68 038 899	Не применялся	68 038 899
8	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	78 536 562	Не применялся	78 536 562
9	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	96 935 321	Не применялся	96 935 321
10	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	91 496 677	Не применялся	91 496 677
11	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	100 500 941	Не применялся	100 500 941
12	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	61 341 526	Не применялся	61 341 526

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
13	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	61 341 526	Не применялся	61 341 526
14	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	48 590 471	Не применялся	48 590 471
15	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	95 583 363	Не применялся	95 583 363
16	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	95 978 043	Не применялся	95 978 043
17	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	57 608 023	Не применялся	57 608 023
18	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	74 355 136	Не применялся	74 355 136
19	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	61 216 395	Не применялся	61 216 395

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
20	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	61 275 148	Не применялся	61 275 148
21	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	75 678 096	Не применялся	75 678 096
22	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	75 678 096	Не применялся	75 678 096
			1 655 389 401		1 655 389 401

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 655 389 401 (один миллиард шестьсот пятьдесят пять миллионов триста восемьдесят девять тысяч четыреста один) рубль (НДС не облагается)

Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
4. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

7. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
8. Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана справедливая стоимость имущественных прав.

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

1.8. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке).

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической,

финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

1. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

2. согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

3. составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

1.9 Классификация основных средств

Классификация основных средств согласно МСО, проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказания услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

- Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Права на объект недвижимого имущества, представленный к оценке, является неспециализированным активом (Инвестиционная недвижимость).

1.10. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения справедливой стоимости в рамках примененных подходов использовались данные договоров участия в долевом строительстве от «09» декабря 2022 г.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.7

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах, возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на Объект оценки.
Сопоставление данных об Объекте оценки	Соответствуют
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Обременения выявлены. В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета обременений.

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности, полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости объекта на дату оценки. Указанные выше документы приводятся в Приложении к настоящему отчету.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки - имущественные права на объекты долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4. Жилые дома в эксплуатацию не введены. Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости Ю».

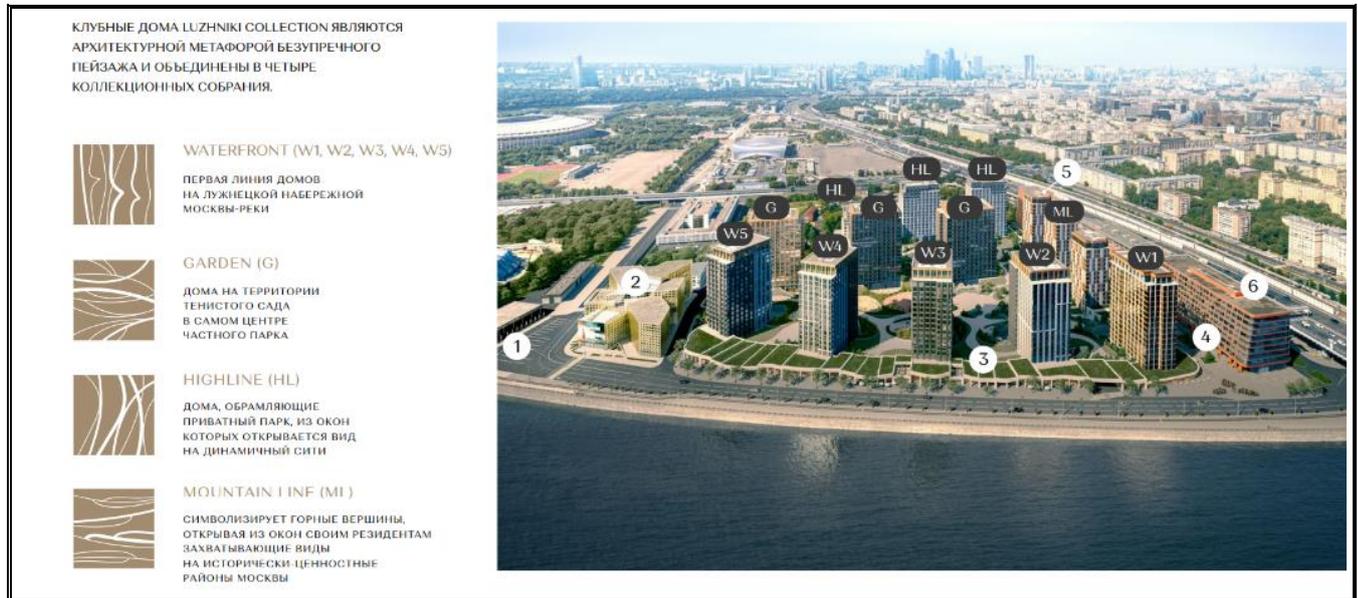
2.1. Общее описание жилого комплекса

Проект премиум-класса Luzhniki Collection будет построен в районе Хамовники на Лужнецкой набережной на территории площадью 8 гектаров. Включает в себя 12 клубных домов высотой от 16 до 18 этажей. Архитектурная концепция комплекса, подчеркивающая премиальность и комфорт, была разработана бюро ODA-ARCHITECTURE. Подъезд к парадному входу каждого из корпусов представляет собой зону drop-off для посадки и высадки пассажиров.

Клубные дома объединены в четыре коллекционных собрания, каждое из которых является архитектурной отсылкой к природным пейзажам: Waterfront, Garden, Highline, Mountain Line. Это прослеживается как в отделке корпусов, так и в стилистике парадных лобби. На -1 этаже клубного пространства расположена приватная инфраструктура для жителей: просторный лаунж, гостиная с кухней, обеденное пространство, студия звукозаписи, детские игровые комнаты, творческие студии, home-office, переговорные комнаты, зоны coffee-point, массажные комнаты, спортивные студии.

Проект жилого комплекса





Предусмотрен двухуровневый подземный паркинг с автомойкой, зарядными станциями для электромобилей, комнатами для водителей, келлерами для хранения вещей. На территории планируется создание парка, концепция которого совмещает в себе 4 пространства: закрытый приватный сад, благоустроенную набережную, прогулочную аллею с ресторанными двориками, озеленение кровли ритейл-галереи.

Квартирография представлена лотами площадью от 49 до 209 кв.м. Это более 150 видов планировочных решений с панорамными окнами и уникальными видами на набережные, Воробьевы горы, СК «Лужники», историческую застройку города, частный парк.

2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Имущественные права на Объекты оценки: имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве. Имущественные права на Объект оценки владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости I».

Таблица 2.1

Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Вид права	Этаж	Кол-во комнат	Площадь
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	3	2	84,6
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	4	2	93
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	7	3	126,3

Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Вид права	Этаж	Кол-во комнат	Площадь
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	4	3	132,6
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	9	2	74,9
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	3	2	80,5
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	11	2	85,9
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	11	2	101,8
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	4	3	133
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	3	3	113,4
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	3	3	136,3

Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Вид права	Этаж	Кол-во комнат	Площадь
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	6	2	82,4
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	7	2	82,4
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	5	1	60,7
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	7	3	119,6
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	9	3	119,6
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	3	2	80,3
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	10	2	92,0
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	6	2	82,2

Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Вид права	Этаж	Кол-во комнат	Площадь
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	3	2	82,3
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	9	3	105,1
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	10	3	105,1

Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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.

Право общей долевой собственности

Согласно Части 1, Раздела II, Главы 16, статей 246, 247 Гражданского кодекса РФ содержанием права общей долевой собственности является:

- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.
- Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса РФ.
- Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Существующие ограничения (обременения) права: зарегистрировано. В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Балансовая стоимость. Таблица 2.2

Наименование	Балансовая стоимость, руб.
Объект оценки	Определяется и отражается на балансе по результатам расчета справедливой стоимости

2.3. Схема расположения Объекта оценки

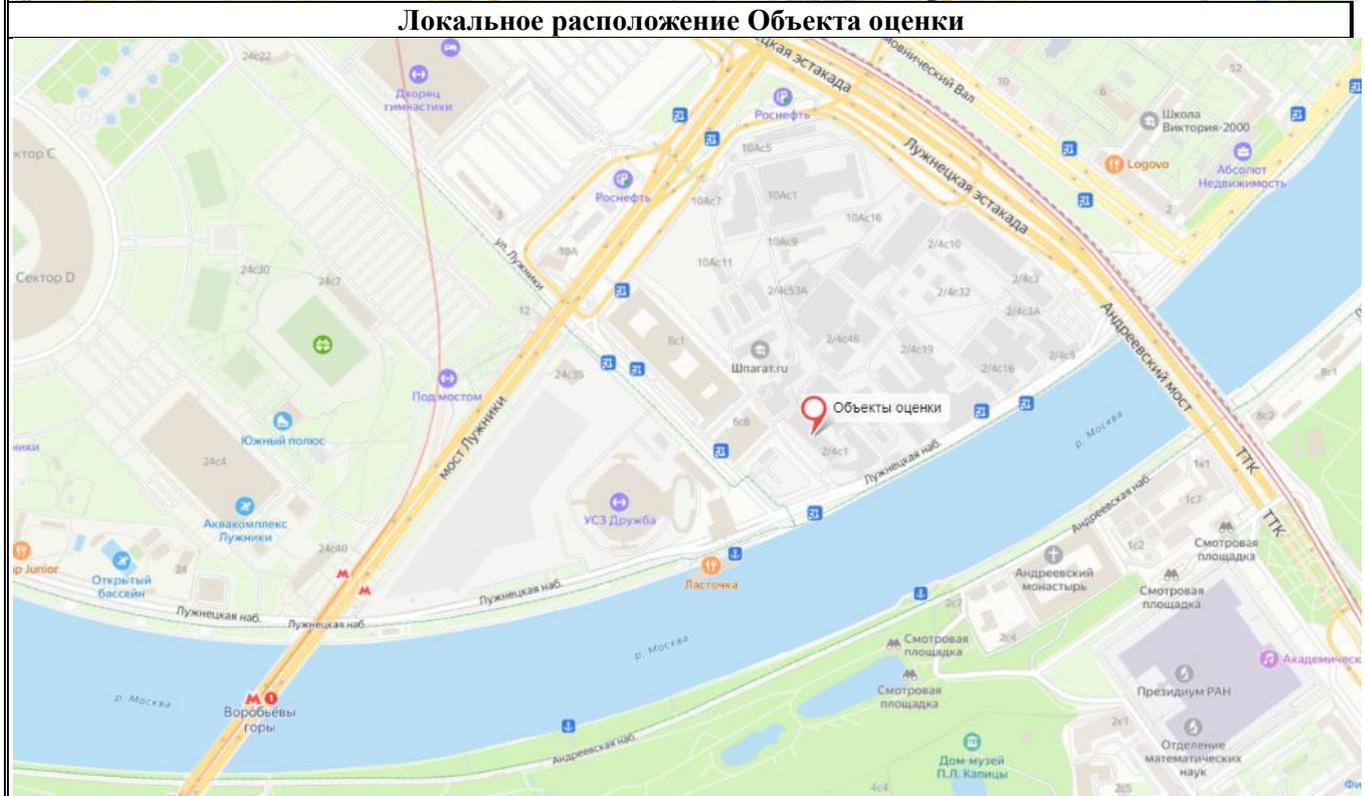
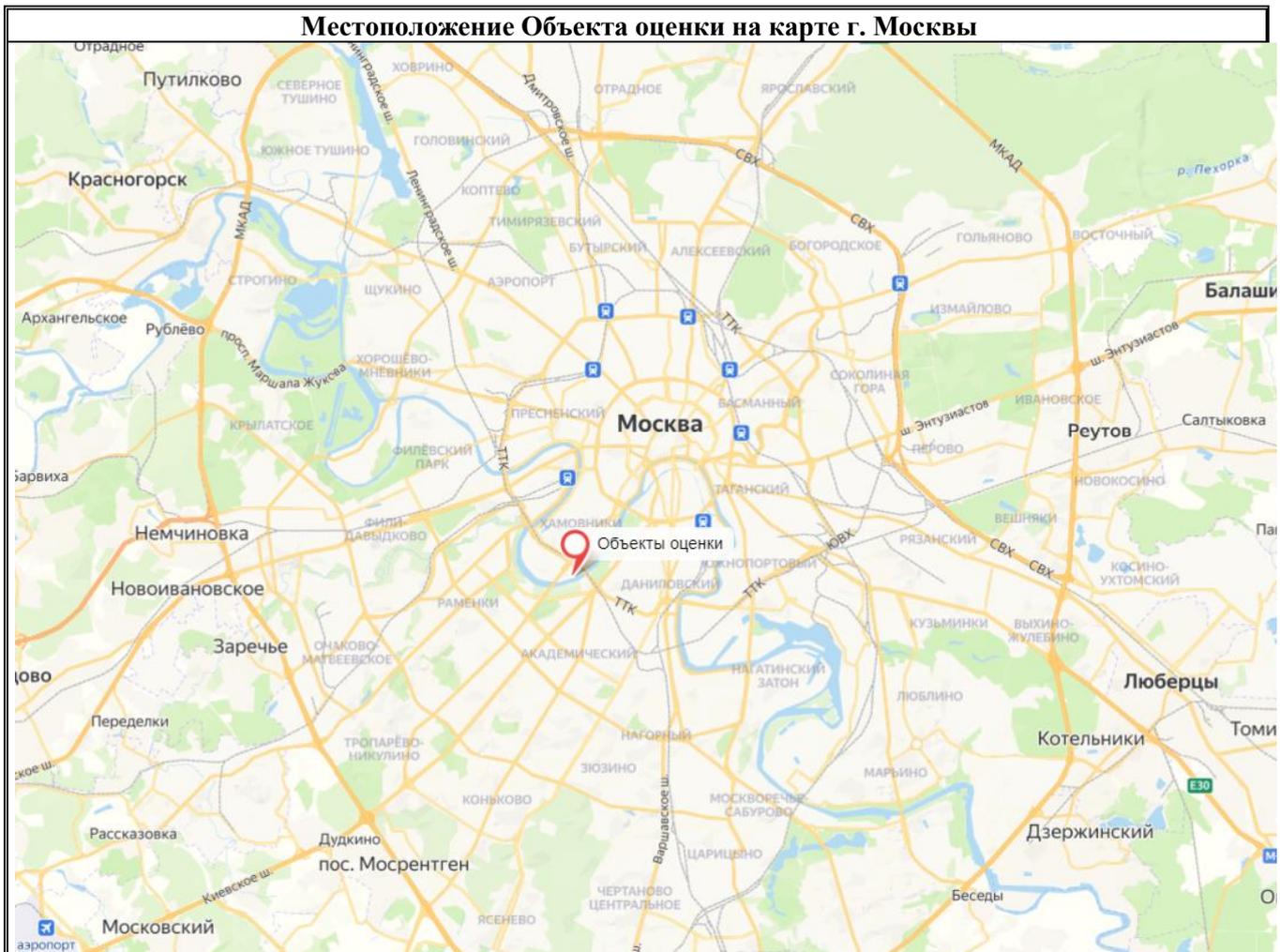
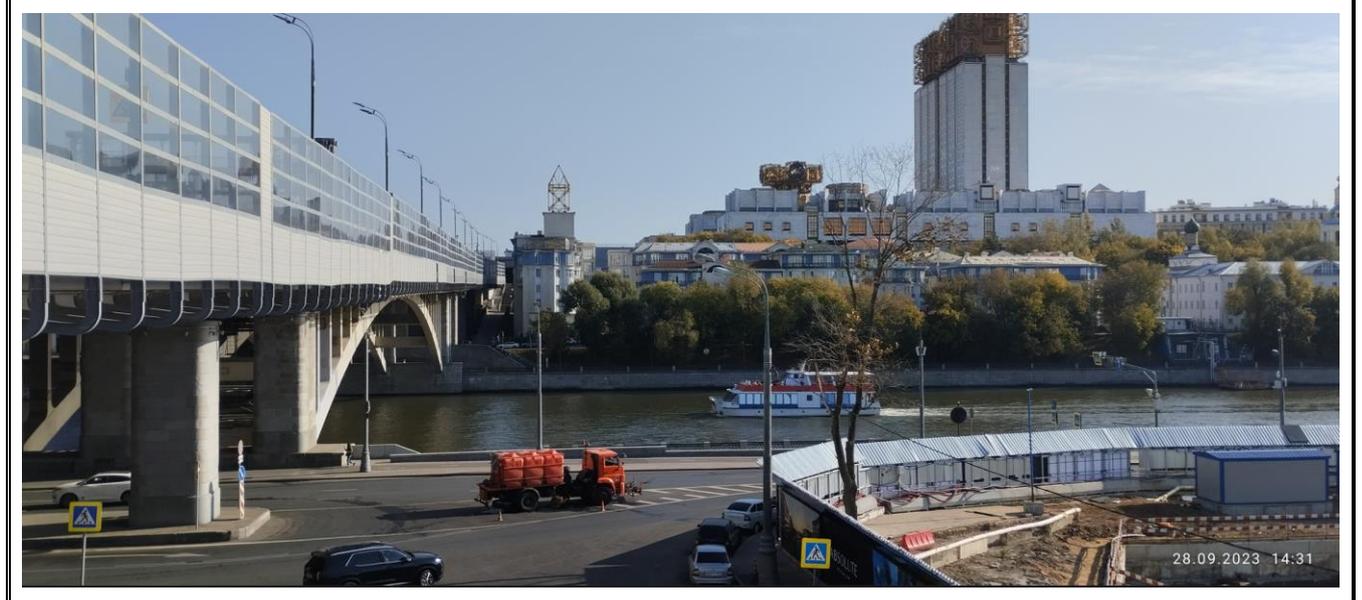
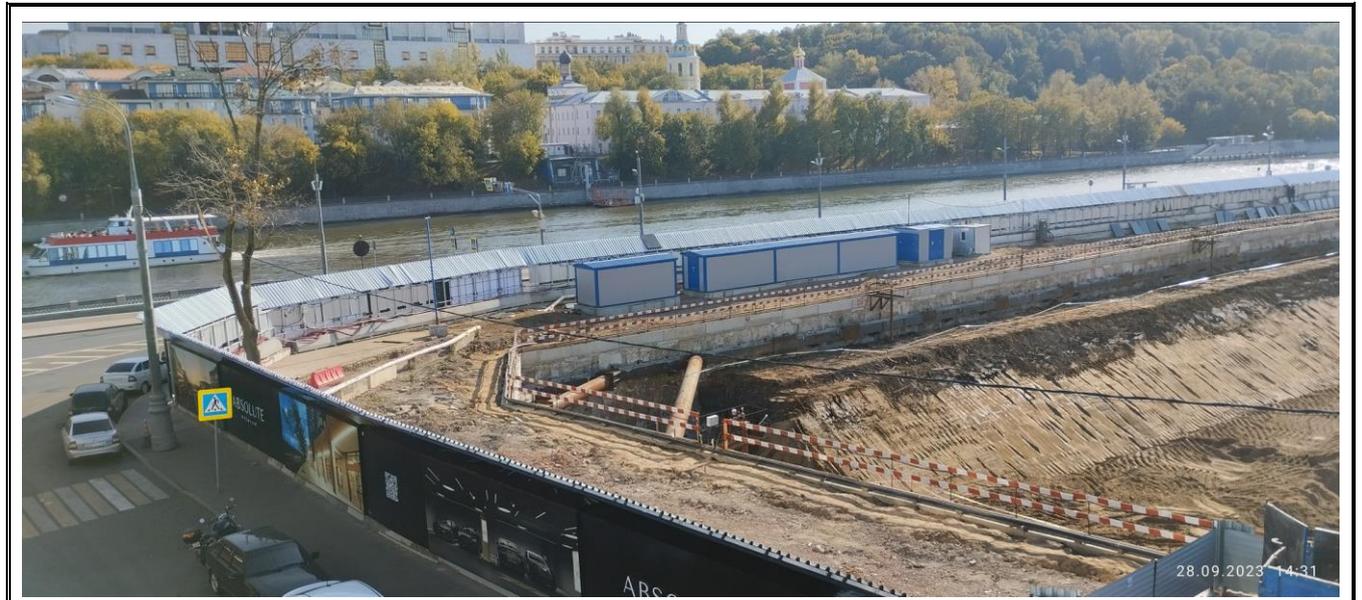


Фото строительной площадки





2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Хамовники — район города Москвы, расположенный в Центральном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Расположен в излучине Москвы-реки.

Основа дорожной сети района — Комсомольский проспект, к юго-западу переходящий в проспект Вернадского и вливающийся в Ленинский проспект, который после МКАД переходит в Киевское шоссе. Эта магистраль ведёт, в частности, к аэропорту «Внуково» и в Новую Москву. При движении в центр переходит в улицу Остоженка, затем в Волхонку, и выходит на «Кремлёвское кольцо». Остоженку и Комсомольский проспект пересекают три кольцевые магистрали: Бульварное, Садовое и Третье Транспортное кольца. Параллельно проспекту проходят улицы районного значения: Пречистенская и Фрунзенская набережные; Ростовская, Саввинская, Новодевичья набережные; Пречистенка, Большая Пироговская улица и Лужнецкий проезд. От Большой Пироговской ответвляется улица Еланского, переходящая в Плющиху, которая идёт напрямую до Смоленской улицы. В юго-западной части района, параллельно Лужнецкой эстакаде Третьего кольца, проходит Хамовнический Вал — крупная районная улица, соединяющая все четыре радиальные дороги. На территории олимпийского комплекса «Лужники» располагаются Лужнецкая набережная, улица Лужники, аллея Славы (физическое продолжение Лужнецкого проезда), частично закрытые для проезда личного транспорта.

Таблица 2.3

Местоположение	г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4
Подъезд, транспортная доступность	Станция метро «Воробьевы Горы» расположена на расстоянии 15 минут пешком. до ТТК от объекта оценки около 0,5 км. До Садового кольца около 2 км.
Застроенность окружения	Планировка района Объекта оценки уличная. Ближайшее окружение: современная многоэтажная застройка, а также историческая застройка
Социальная инфраструктура	Район с развитой инфраструктурой
Внешнее благоустройство	По проекту

Положительные характеристики местоположения

Функциональное назначение Объекта оценки вполне сочетается с типичным использованием окружающей недвижимости.

Расположение в районе Хамовники

Расположение неподалеку от станции метро

Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.

3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России на рынок объектов оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, картина деловой активности.

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

О текущей ситуации в российской экономике. Август 2023 год.

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (+5,7% г/г в июне), а уровень двухлетней давности на +0,8% (+0,3% в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,1% г/г (+1,6% г/г за I полугодие 2023 г.).

2. Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост на +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.). Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

3. Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем

ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июль 2023 года».

4. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику.

5. Инвестиционная активность по итогам 2 квартала 2023 г. оказалась значительно выше ожиданий и прогнозных оценок. Рост по полному кругу организаций: +12,6% г/г после +0,7% г/г кварталом ранее, с учётом фактора сезонности +6,3% кв/кв SA. Общий объём инвестиций составил 7,0 трлн руб. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+16,3%). По итогу I полугодия 2023 г. инвестиции продемонстрировали динамику, аналогичную I полугодью 2022 г. (+7,6% г/г). Основной прирост инвестиций во 2 квартале 2023 г. был обеспечен за счёт собственных средств организаций: +18,2% г/г после -3,9% г/г кварталом ранее (по крупным и средним организациям в реальном выражении). Также значительную поддержку продолжают оказывать бюджетные источники: +15,2% г/г после +15,6% г/г ранее. При этом активно росли вложения как за счёт средств федерального бюджета (+15,9% г/г после +38,7% г/г), так и региональных бюджетов (+20,0% г/г после -0,5% г/г). 6. Темпы роста объёма работ в строительстве в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее). С исключением сезонности -1,3% м/м SA после -4,2% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,7% г/г (по итогам I полугодия +9,2% г/г).

7. В июле прирост объёмов оптовой торговли ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.).

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле составил -3,2% г/г (рост на +2,6% г/г в июне), в основном, за счёт эффекта высокой базы после рекордного урожая зерновых в прошлом году. К уровню двухлетней давности в июле рост составил +4,3% г/г (+11,0% месяцем ранее). С учётом сезонности снижение на -5,4% м/м SA (-0,4% м/м SA в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,4% г/г (по итогам I полугодия +2,9% г/г). По предварительным данным Росстата, в июле в животноводстве продолжается рост производства основных продуктов: мясо +2,3% г/г после +2,9% г/г в июне, яйца +2,0% г/г после +0,5% г/г, молоко +1,4% г/г после +1,8% г/г

9. Грузооборот транспорта (без трубопроводного) в июле вырос на +2,5% г/г (+3,1% г/г в июне). Наблюдалось ускорение прироста грузооборота железнодорожного транспорта (+2,7% г/г после +1,9% г/г в июне), а также сохранение высоких темпов роста по автомобильному транспорту (+11,2% г/г после +19,2% г/г ранее). К уровню двухлетней давности: +1,0% после +1,5% ранее. С исключением сезонности рост в июле составил +0,5% м/м SA после -0,5% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г.

10. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июле ускорился: +25,5% г/г после +24,5% г/г в июне. В месячном выражении темпы роста составили +2,1% м/м SA после +1,9% м/м SA в июне. Кредитование юридических лиц в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,8% г/г после +28,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы роста ускорились до +2,1% м/м SA (+1,9% м/м SA в июне). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +18,3% г/г по сравнению с +17,4% г/г в июне. С исключением сезонности рост практически сохранился на прежнем уровне +1,6% м/м SA (+1,7 м/м SA месяцем ранее).

11. Потребительская активность продолжила ускоряться в июле. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +9,1% г/г после +8,9% г/г в июне (+2,9% к июлю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 7 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +3,1% г/г. Оборот розничной торговли в июле ускорился до +10,5% г/г после +10,0% г/г в июне (+0,4% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года показатель вырос на +2,4% г/г. Платные услуги населению в июле выросли на +4,7% г/г после +5,0% г/г (+8,8% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности +0,5% м/м SA после +0,6% м/м SA в июне. За 7 месяцев текущего года рост составил +4,0% г/г. Оборот общественного питания сохранил наиболее высокие темпы роста в июле: +11,0% г/г после +12,2% г/г месяцем ранее (+16,2% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в июне. С начала текущего года общепит вырос на +14,1% г/г.

12. В июле инфляция составила 4,3% г/г (в июне – 3,3% г/г). По состоянию на 28 августа 2023 г. инфляция год к году 5,0% (на 21 августа – 4,9% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле составил +2,9% г/г (-0,9% г/г в июне). В целом по промышленности +4,1% г/г после нулевой динамики месяцем ранее. 13. На рынке труда сохраняется положительный тренд на рост заработных плат. В июне 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении рост на +14,1% г/г после +16,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – на +10,5% г/г после +13,3% г/г. За I полугодие 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,7% г/г, реальной – +6,8% г/г. Рост заработной платы происходит на фоне продолжающегося снижения уровня безработицы – в июле в очередной раз был достигнут новый исторический минимум – 3,0% от рабочей силы.

Таблица 3.1. Показатели деловой активности

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	2,1	5,0	4,9	5,7	5,8	3,6	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,4	-3,2	2,9	2,6	2,9	3,2	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,7	6,5	9,8	10,0	13,5	5,7	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	3,5	24,3	12,5	18,8	14,5	5,0	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	3,1	9,1	8,4	8,9	8,9	7,3	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	2,4	10,5	9,0	10,0	9,3	7,8	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,0	4,7	5,0	5,0	5,7	4,3	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,1	11,0	17,0	12,2	22,4	16,9	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,0	-0,9	-2,4	-1,0	-3,9	-2,3	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	12,6	-	-	-	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	2,6	4,9	5,8	5,8	6,7	4,9	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,5	0,8	-2,0	1,7	2,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	6,1	9,5	10,4	11,8	11,9	7,6	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	5,4	4,3/5,03 ²	2,7	3,3	2,5	2,3	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-5,2	4,1	-5,7	0,0	-3,7	-12,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-18,1	3,6	-16,5	-3,9	-7,7	-33,1	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-3,5	2,9	-4,7	-0,9	-4,7	-8,4	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	6,8 ¹	-	11,4	10,5	13,3	10,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ¹	-	14,4	14,1	16,1	13,0	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ¹	-	5,0	-	-	-	3,0 ³	-1,5	-0,6 ³	-4,3	-1,7	1,5 ³	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	5,3	-	-	-	4,4 ³	-1,0	-0,2 ³	-5,3	0,0	2,0 ³	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,7	1,3	1,4	1,2	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,8	76,3	75,8	75,9	75,8	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,7	2,1	2,3	2,0	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,3	74,0	73,4	73,6	73,4	73,3	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,8	73,6	73,6	73,5	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,1	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,8	-21,5	-18,9	-20,3	-18,3	-18,0	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,4	2,4	2,4	2,5	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,1	61,1	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,2	3,1	3,2	3,3	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источники: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–июнь 2023 г.² В июле / по состоянию на 28 августа³ За периоды 2022–2023 гг. – предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчётов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

Таблица 3.2. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	2,6	4,9	5,8	5,8	6,7	4,9	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,5	0,8	-2,0	1,7	2,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	4,4	6,3	3,2	6,5	9,1	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,9	-0,6	0,9	-2,8	0,0	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,3	7,9	-8,7	-13,1	2,5	-12,3	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,4	3,1	2,1	2,6	1,0	2,6	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	6,1	9,5	10,4	11,8	11,9	7,6	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,5	8,5	5,7	5,4	7,4	4,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.													
пищевые продукты	6,2	11,3	5,7	5,3	6,8	5,1	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,8	-5,0	3,4	0,2	8,0	2,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	3,0	-1,8	15,0	26,1	16,7	4,6	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	3,7	6,7	5,6	6,6	8,3	2,4	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.													
текстильные изделия	-3,0	2,4	-3,0	-2,3	-3,1	-3,6	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,0	6,4	8,4	8,7	13,3	3,8	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	10,2	15,9	14,4	17,6	16,0	9,9	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-4,5	4,3	-1,4	0,0	0,5	-4,2	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	-7,1	12,1	-2,2	4,1	-1,4	-8,5	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,4	-2,9	1,8	-0,8	4,0	2,4	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-4,6	7,9	-9,9	-8,4	-6,4	-14,8	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	4,9	1,3	8,4	3,0	6,6	16,0	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	2,4	9,7	7,6	9,7	8,6	5,0	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	2,8	8,6	8,1	9,0	7,8	7,6	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,0	4,3	-0,8	6,1	2,0	-8,6	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	7,6	18,3	12,6	15,3	17,2	5,9	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,1	4,7	4,4	4,7	7,4	0,8	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	9,6	4,5	14,9	17,4	15,6	11,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.													
металлургия	4,5	2,6	8,0	8,7	10,4	5,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	25,4	10,3	36,2	44,3	31,6	33,0	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	19,1	45,5	32,0	39,0	44,8	15,7	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	31,5	42,6	38,6	65,2	30,4	21,7	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,7	29,5	35,3	32,7	48,1	27,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,6	17,3	5,9	13,7	12,0	-7,3	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-4,6	46,2	52,3	52,7	86,4	27,6	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	28,9	66,7	28,5	27,1	49,1	12,9	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	2,4	14,3	6,0	11,4	9,8	-2,5	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.													
мебель	8,3	34,2	20,3	26,7	29,5	7,2	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	3,6	23,4	8,3	13,3	12,3	0,1	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,9	8,5	2,5	7,7	5,0	-5,1	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	2,7	0,2	2,2	-0,6	-0,7	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,7	8,0	-1,7	3,1	-6,4	-1,3	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Таблица 3.3. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)														
Кредит экономике	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	18,6	16,8	17,2	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	23,9	22,0	22,3	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	10,1	8,3	9,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты	23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	16,1	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)
<http://economy.gov.ru>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.4

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

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного анализа исходно разрешительной документации, окружающей застройки, объект оценки отнесен к жилой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как жилых помещений - квартир (после окончания строительства и сдачи домов в эксплуатацию).

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

На разброс величины стоимости недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ. Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

1. Транспортная доступность

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,96	0,99	0,98
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,92	0,95	0,94

Источник информации: <https://statrielt.ru/> данные на 01.07.2023 г.

2. Благоустройство придомовой территории

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Благоустройство придомовой территории (детская, спортивная площадки, сквер, автопарковка, тротуары, бордюры) - отношения удельных рыночных цен квартир с различной благоустроенностью придомовых территорий дома.

Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенная	Обеспеченность благоустроенными в хорошем состоянии: сквером, детской и спортивной площадкой, газоном, тротуарами, уличной парковкой			1,00
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,93	0,97	0,95
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,91	0,94	0,92

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2023 г.

3. Охрана дома

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Охрану многоквартирного дома и придомовой территории (наличие / отсутствие) - отношение удельных рыночных цен квартир в домах с охраной к квартирам в домах без охраны.

№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)			1,00
2	Ограждение и внутридворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,91	0,98	0,95
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,98	1,01	1,00
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,88	0,95	0,91
№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но без охраны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)			1,00
2	Ограждение и внутридворовая уличная (неплатная) парковка (наличие/отсутствие)	1,02	1,09	1,05
3	Видеонаблюдение (наличие/отсутствие)	0,99	1,01	1,00
4	Домофон (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	1,01
5	Консьерж (наличие/отсутствие)	1,01	1,05	1,03
6	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)	1,06	1,13	1,10

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2023 г.

4. Материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	0,99	1,06	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный ленточный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	0,92
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,44	0,73	0,57

Источник информации: <https://statrielt.ru/> данные на 01.07.2023 г.

5. Этаж

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,93	1,03	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,91	1,02	0,95
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,88	0,98	0,92
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,97	1,04	1,00
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	0,97	0,94
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,4%	11,2%	7,8%

Источник информации: <https://statrielt.ru/> данные на 01.07.2023 г.

6. Общая площадь

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,737$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2023 г.

7. Тип и количество Санузлов квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,95	1,00	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванные, душевые - отдельные)	1,00	1,05	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры)	0,85	0,90	0,87

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2023 г.

8. Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,13	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,93	0,87

Источник информации: <https://statrielt.ru/> данные на 01.07.2023 г.

9. На высоту потолков

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Высоту помещений (расстояние от уровня чистого пола до поверхности потолка) - определяются как отношения удельных рыночных цен квартир с разной высотой.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Высота потолка около 2,5 метров			1,00
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	1,01	1,03	1,02
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,02	1,04	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,01	1,06	1,03

Источник информации: <https://statrielt.ru/> данные на 01.07.2023 г.

10. Балкон, лоджию в квартире

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,96	0,99	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

Источник информации: <https://statrielt.ru/> данные на 01.07.2023 г.

11. Вид из окон квартиры

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся видом из окон.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,91	0,99	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,02	1,13	1,06

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.07.2023 г.

3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы¹

Предложение

Основные показатели. Динамика

Предложение	Сегмент «делюкс»	Динамика*	Сегмент «премиум»	Динамика*
Объем предложения, шт.	660	+5%	1 480	+22%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² ***	2 254	+3%	1 083	0%
Средняя площадь, м ²	158	2%	119	-1%
Средняя стоимость, млн руб.	356	+5%	129	0%
Спрос	Сегмент «делюкс»	Динамика**	Сегмент «премиум»	Динамика**
Число сделок, шт.	80	+10%	350	-18%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	1 747	+17%	904	+4%
Средняя площадь, м ²	118	-26%	106	-1%
Средняя стоимость, млн руб.	205	-13%	96	+3%

* I полугодие 2023 г. / IV квартал 2022 г.

** I полугодие 2023 г. / I полугодие 2022 г.

Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по классу жилья



Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по формату жилья



Источник: NF Group Research, 2023

*** Здесь и далее по всем показателям приведены запрашиваемые цены / цены предложения, размер предоставляемого дисконта может отличаться

По итогам I полугодия 2023 года объем предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составил 2,1 тыс. квартир и апартаментов, показав положительную годовую динамику в размере 36%. При этом в сравнении с показателем на конец 2022 года количество экспонируемых лотов выросло на 16 п. п. Среди ключевых трендов элитного сегмента стоит отметить сохранение высокого уровня девелоперской активности: всего с начала 2023 года рынок пополнился 8 новыми проектами, в том числе одним жилым комплексом в формате закрытых продаж, а также одной новой очередью в уже реализуемом объекте. Таким образом, суммарный объем предложения уже приблизился к значениям конца 2020 – начала 2021 годов, однако показатель еще далек от исторического максимума, наблюдавшегося в середине 2020 года.

¹ <https://kf.expert/publish/rynok-zhiloj-nedvizhimosti-biznes-klassa-moskvy-1-polugodie-2022>

Комплексы, в которых начались продажи в I полугодии 2023 г.

Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недвижимости	Число лотов по проекту	Старт продаж	Наличие отделки
Brusov	Брюсов пер., 2/14, стр. 10 (Тверской)	Делюкс	Vos'hod	Квартиры	21	Январь 2023	Финишная
Rupovsky 14	Руновский пер., вл. 14 (Замоскворечье)	Премиум	Ziggurat Development	Апартаменты	38	Март 2023	Без отделки
Обыденский №1	3-й Обыденский пер., д. 1 (Остоженка-Пречистенка)	Делюкс	Sminex-ИНТЕКО	Квартиры	26	Март 2023	Без отделки
Хамовники 12	1-й Тружеников пер., вл. 12 (Плущиха)	Делюкс	Coldy	Квартиры	51	Март 2023	Без отделки
D'oro Mille	1-й Можайский тупик, 8А/1 (Дорогомилово)	Премиум	IQ Estate	Апартаменты	156	Апрель 2023	White box
Forum	Садово-Сухаревская ул., д.14 (Сретенка)	Премиум	MR Group	Квартиры	48	Апрель 2023	Финишная
DUO	Софийская наб., д. 34/3 (Якиманка)	Делюкс	Hutton Development/ V2GROUP	Квартиры	49	Май 2023	Без отделки
Закрытые продажи	Тверской			Апартаменты			
Новые очереди, корпуса							
Вишневый сад (3-я очередь)	Мосфильмовская ул. / Косыгина ул. (Раменки)	Премиум	AB Development	Квартиры	124	Февраль 2023	Финишная / Без отделки

Источник: NF Group Research, 2023

В разрезе районов ТОП-3 по количеству экспонируемых лотов сохранил свои позиции: как и полгода назад, первое место в структуре предложения занял Пресненский район, где сейчас сосредоточено 23% от всех элитных квартир и апартаментов, при этом за 6 месяцев его доля выросла на 4 п. п. Вторая строчка была закреплена за районом Дорогомилово, доля которого составила 15% (-2 п. п. за полугодие). Замыкает тройку лидеров район Якиманка, доля которого за полгода также сократилась на 2 п. п. – на конец июня здесь экспонировалось 12% от всех доступных лотов.

Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	15,2%	13,7%	1,4%	0,2%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,6%	7,0%	9,6%	4,6%	0,8%	0,2%
150–200 м²	0,0%	2,9%	7,2%	7,0%	3,0%	2,3%
200–250 м²	0,0%	0,9%	0,5%	1,5%	3,4%	6,4%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,5%	1,1%	0,6%	9,6%

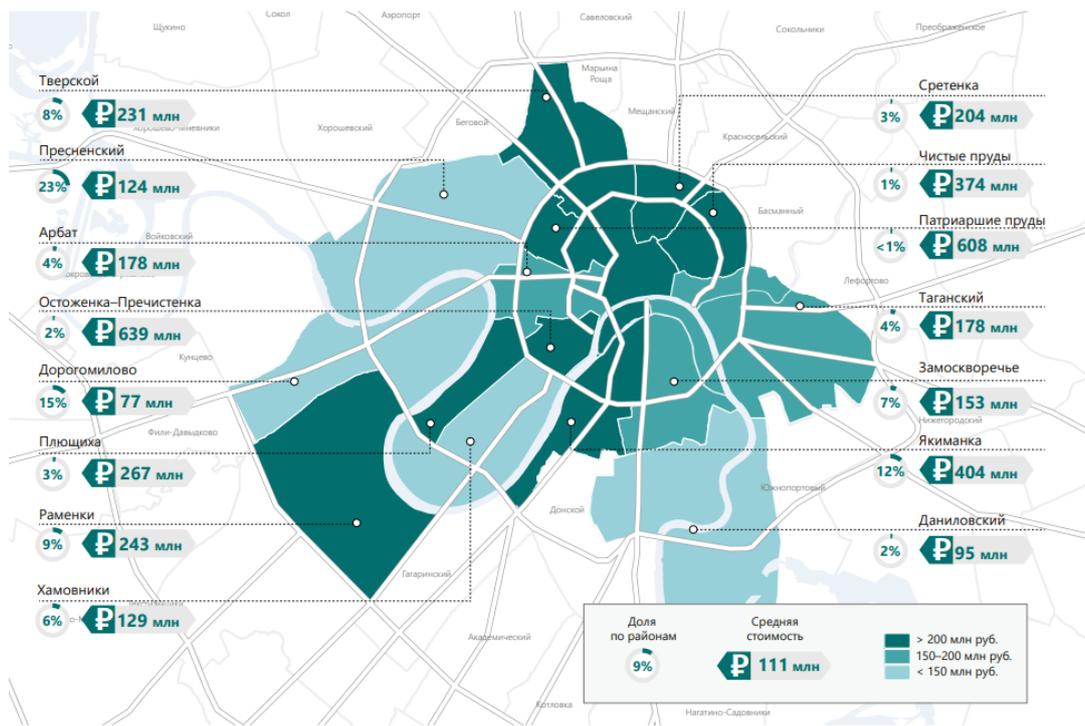
Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	7,8%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	11,9%	21,5%	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	10,8%	14,8%	3,9%	1,5%	0,4%
150–200 м²	0,0%	0,1%	2,7%	5,5%	4,2%	1,1%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,1%	0,9%	2,1%	7,4%

Источник: NF Group Research, 2023

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения на первичном рынке в зависимости от стадии строительной готовности. Делюкс



Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения на первичном рынке в зависимости от стадии строительной готовности. Премиум



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика объема предложения и средневзвешенной цены на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы



Источник: NF Group Research, 2023

Спрос

Во II квартале 2023 года фиксировалось умеренное оживление первичного рынка элитной жилой недвижимости: за рассматриваемый период в сегменте было реализовано около 270 квартир и апартаментов. Впервые с конца 2021 года отмечается квартальный рост показателя, что сменило тенденцию снижения количества сделок. Однако за счет низких показателей спроса в первые

месяцы суммарное количество сделок за I полугодие 2023 года составило около 430 шт., что на 14% ниже значения аналогичного периода прошлого года. В целом пока рано говорить о восстановлении покупательской активности, но при дальнейшем улучшении ситуации в сегменте объемы спроса могут постепенно вернуться на уровень стабильного допандемийного периода.

Структура сделок на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м ²	26,7%	20,0%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	1,3%	4,0%	17,3%	4,0%	0,0%	0,0%
150–200 м ²	0,0%	1,3%	4,0%	6,7%	0,0%	2,7%
200–250 м ²	0,0%	2,7%	1,3%	2,7%	1,3%	0,0%
Более 250 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%

Источник: NF Group Research, 2023

Структура сделок на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м ²	10,3%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м ²	19,4%	21,4%	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	14,9%	14,0%	3,7%	0,3%	0,0%
150–200 м ²	0,0%	0,0%	2,9%	4,0%	2,3%	0,9%
Более 200 м ²	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	0,9%	2,6%

Источник: NF Group Research, 2023

Следя за развитием геополитической ситуации, большинство клиентов уже приняло для себя решение остаться в России или уехать. Для многих решающим фактором сейчас является возможность быстрого приобретения объектов, поэтому особый интерес наблюдается ко вторичному сегменту и готовым жилым комплексам. Для инвестирующих в недвижимость покупателей, которые готовы ждать окончания строительства, как и прежде, наибольшей популярностью пользуются интересные ликвидные проекты в знаковых локациях. Безусловными объектами-лидерами по количеству заключенных сделок на первичном рынке стали River Park Towers Кутузовский и Luzhniki Collection, суммарно формирующие практически половину спроса сегмента в I полугодии 2023 года.

Динамика числа и среднего бюджета сделки

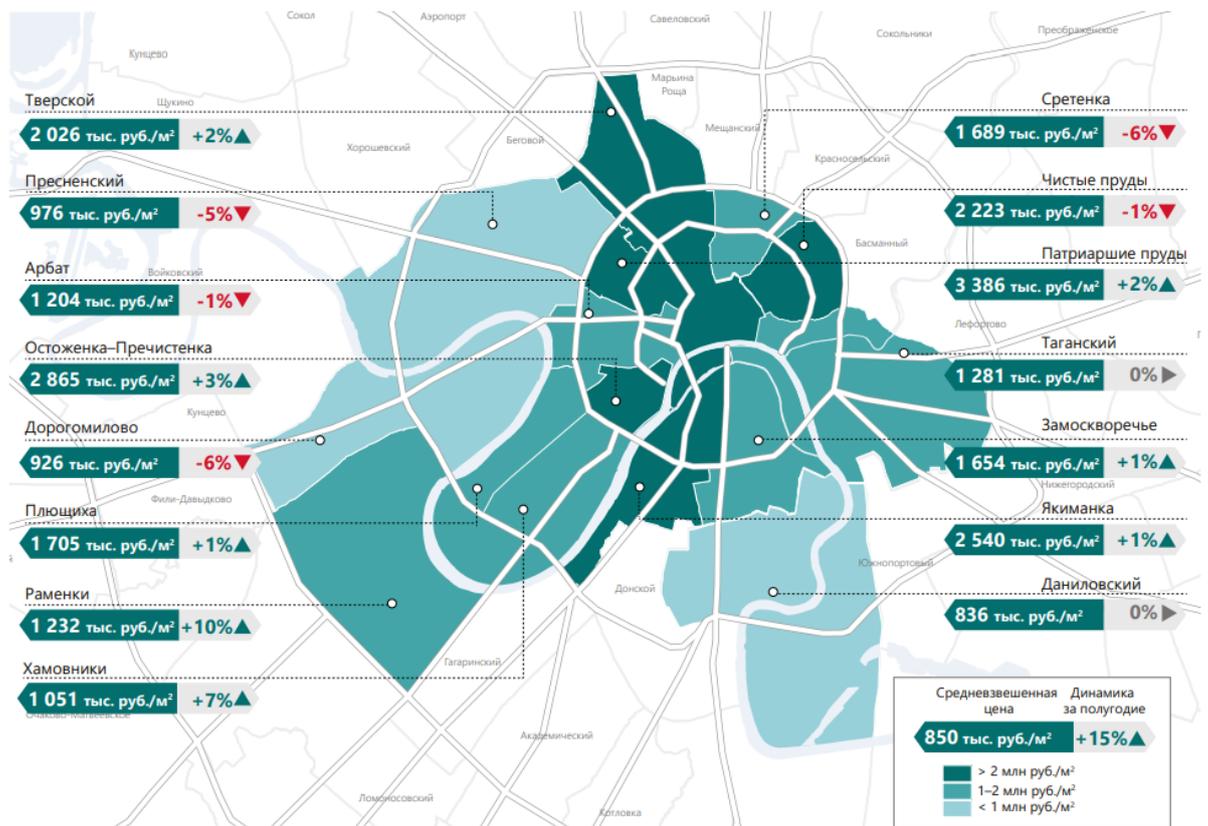


Источник: NF Group Research, 2023

Цены

Средневзвешенная цена предложения в элитных новостройках на протяжении последнего года оставалась относительно стабильной, демонстрируя незначительные квартальные колебания в пределах 4%, которые в большей степени были связаны со структурными изменениями рынка. По итогам июня показатель вернулся на уровень конца 2022 года и составил 1 516 тыс. руб./м², а в годовом выражении отмечается умеренный прирост в размере 4%. При рассмотрении сегмента в разрезе проектов или иногда даже отдельных лотов в рамках одного объекта фиксируется разнонаправленная динамика: в большинстве случаев девелоперы придерживаются ранее установленного ценообразования, однако присутствуют как положительные, так и отрицательные корректировки прайс-листов. В некоторых комплексах сохраняются ранее предоставленные скидки, а различные программы скидок и специальных условий приобретения пока что не теряют своей актуальности.

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2023

При этом более выраженная динамика отмечается в классе «делюкс»: цена квадратного метра здесь достигла 2 254 тыс. руб. (+3% за полугодие и +10% за год). Основное влияние оказывает выход новых проектов по высоким ценам, поддерживающих уверенные темпы прироста показателя. В премиум-классе цена практически не изменилась и составила 1 083 тыс. руб./м² (0% за полугодие и +2% за год). Среди районов динамика средневзвешенной цены предложения за полугодие была разнонаправленной. Максимальное изменение было зафиксировано в районе Раменки, где показатель достиг значения 1 232 тыс. руб./м², продемонстрировав прирост в размере 10% за 6 месяцев. Основной причиной стал старт продаж 3-й очереди проекта «Вишневы сад». Впрочем, самым дорогим кластером Москвы, где представлено элитное жилье, по-прежнему остаются Патриаршие пруды: по итогам июня стоимость 1 м² здесь достигла 3,4 млн руб. (+2 п. п. за полугодие). А наиболее бюджетное предложение, ниже 1 млн руб./м², можно найти в Даниловском районе (836 тыс. руб./м²), в Дорогомилово (926 тыс. руб./м²) и Пресненском районе (976 тыс. руб./м²).

Динамика средневзвешенной цены и объема предложения по сегментам



Источник: NF Group Research, 2023

Основные выводы:

- Оживление первичного рынка в апреле – июне и квартальный рост количества сделок впервые с конца 2021 года.
- Возвращение средневзвешенной цены предложения в новостройках на уровень конца 2022 года – до значения 1 516 тыс. руб./м² (0% за полугодие и +4% за год).
- Пополнение объёмов первичного предложения до значения 2,1 тыс. лотов (+16% за полугодие и +36% за год).

Таблица 3.5 Анализ актуальных предложений о продаже в жилом комплексе «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	84,2	61 721 000	733 029	https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-2/number-060/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	89,5	70 538 000	788 134	https://luzhniki-collection.ru/Waterfront-1/section-1/floor-3/number-10/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	100,7	80 330 000	797 716	https://luzhniki-collection.ru/Garden-1/section-1/floor-11/number-071/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	131,8	106 013 000	804 347	https://luzhniki-collection.ru/Waterfront-2/section-1/floor-2/number-02/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	120,6	97 139 000	805 464	https://luzhniki-collection.ru/Waterfront-2/section-1/floor-2/number-03/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	92	74 225 000	806 793	https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-53/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	92,2	75 365 000	817 408	https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-8/number-043/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	66,2	54 157 000	818 082	https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-033/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	94,1	77 225 000	820 670	https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-4/number-15/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	156,2	129 579 000	829 571	https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-13/number-074/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	122,6	101 766 000	830 065	https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-14/number-080/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	58,8	48 952 000	832 517	https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-2/number-006/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	94,1	78 909 000	838 565	https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-10/number-060/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	145,2	122 683 000	844 924	https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-14/number-79/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	154,5	131 519 000	851 256	https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-15/number-83/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	92,2	78 510 000	851 518	https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-10/number-057/

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	49,8	42 670 000	856 827	https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-3/number-009/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	122,2	104 860 000	858 101	https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-12/number-67/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	110,7	95 331 000	861 165	https://luzhniki-collection.ru/Waterfront-2/section-1/floor-2/number-04/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	130,8	112 695 000	861 583	https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-7/number-40/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	63	54 521 000	865 413	https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-12/number-108/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	55	47 809 000	869 255	https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-052/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	94,1	82 352 000	875 154	https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-50/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	49,8	44 057 000	884 679	https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-8/number-044/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	146,7	130 124 000	887 007	https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-031/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	89,5	79 463 000	887 855	https://luzhniki-collection.ru/Waterfront-1/section-1/floor-10/number-45/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	55,3	50 248 000	908 644	https://luzhniki-collection.ru/Waterfront-1/section-1/floor-2/number-03/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	82,4	74 952 000	909 612	https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-11/number-035/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	122,3	113 291 000	926 337	https://luzhniki-collection.ru/Waterfront-3/section-1/floor-2/number-03/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	119,6	111 009 000	928 169	https://luzhniki-collection.ru/Waterfront-1/section-1/floor-3/number-09/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	126,3	117 820 000	932 858	https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-040/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	49,8	46 513 000	933 996	https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	111,3	104 660 000	940 341	https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-17/number-095/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	74,9	70 474 000	940 908	https://luzhniki-collection.ru/Garden-1/section-1/floor-8/number-044/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	101,8	96 390 000	946 857	https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-14/number-81/
Минимум			673 930	
Среднее значение			776 399	
Максимум			884 224	

Комментарий:

Стоимость различается в первую очередь, в зависимости от того, в каком корпусе находятся данные квартиры. Выделено четыре основные локации:

- › Waterfront - первая линия домов на Лужнецкой набережной Москвы-реки,
- › Garden - дома на территории тенистого сада в самом центре частного парка,
- › Highline - дома, обрамляющие частный парк, из окон которых открывается вид на динамичный Сити,
- › Mountain line - символизирует горные вершины, открывая из окон своим резидентам захватывающие виды на исторически-ценностные районы Москвы.

3.5 Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.6

Ликвидность	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Срок экспозиции, дней	0 - 90	90 - 365	Более 365 ¹	Достоверное определение/прогнозирование срока экспозиции невозможно

Источник информации: Ассоциация Российских банков Комитет по оценочной деятельности – Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2020 г.

Срок ликвидности объектов оценки был определен согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.04.2023 г.

Таблица 3.7

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	4	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	4	9	6	5	6	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	12	8	7	8	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	6	15	10	8	9	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6		3	4	5
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	3	7		4	5	6
7	Парковочные места, машино-места	2	6	4	3	4	5

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

Таким образом, в соответствии с таблицей 3.3, ликвидность объектов оценки является средней, срок экспозиции устанавливается в размере 3 месяца для квартир до 100 кв.м. и 4 месяца для квартир 100 кв.м и более.

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении справедливой стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

Учитывая цели и задачи настоящей оценки и задание на оценку, альтернативный вариант использования оцениваемого имущества не предполагается. Таким образом, наиболее эффективным использованием прав на оцениваемую недвижимость признается тот вариант использования, для которого эта недвижимость была спроектирована, то есть квартир (после окончания строительства и сдачи домов в эксплуатацию).

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

Оценка основных средств в настоящем Отчете в соответствии с МСО и МСФО осуществляется следующим образом:

- внеоперационные активы оцениваются на основе рыночной стоимости исходя из их наиболее эффективного использования. Рыночная стоимость инвестиционной собственности основана на стоимости имущества на открытом рынке, предполагающем совершение операций, отвечающих требованиям определения рыночной стоимости;

- неспециализированные операционные активы оцениваются на основе рыночной стоимости при существующем использовании, т.е. рыночной стоимости, основанной на продолжении существующего использования имущества при предложении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того, является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет;

- специализированные операционные активы оцениваются с использованием доходного подхода или подхода на основе амортизированных затрат замещения. Выбор конкретного подхода основан не на типе актива, а на наличии или отсутствии данных рынка (МСФО 16).

В соответствии с ФСО, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке

5.1 Затратный подход

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Этот подход полезен в основном для оценки уникальных объектов, практически не имеющих аналогов, объектов незавершенным строительством, а также для объектов с незначительным износом.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости затрат на строительство и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», а также в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода в настоящей оценке.

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом

замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода могут быть применены только при условии наличия информации о рынке продаж подобных объектов недвижимости. В настоящее время в открытом доступе достаточно информации для реализации сравнительного подхода.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», а также в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным и необходимым применить сравнительный подход к оценке стоимости объекта недвижимого имущества.

5.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

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. Поскольку главным условием применения доходного подхода является наличие у собственника недвижимого имущества прогнозируемого дохода, то для оценки объектов, аналогичных рассматриваемому, этот метод можно рассматривать с определенной долей условности.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», а также в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода в настоящей оценке.

5.4 Выводы

Классификация объектов оценки для выбора подходов

Наименование класса		Характеристика	Выбор подхода
Операционные активы	неспециализированные	Неспециализированные активы- активы компании, принимающие непосредственное участие в производственной деятельности компании.	Сравнительный
	специализированные	Специализированные активы- активы компании, принимающие непосредственное участие в производственной деятельности компании, которые редко продаются (если продаются вообще) на открытом рынке иначе как в составе действующего бизнеса.	Затратный (метод остаточной стоимости замещения; Примечание: в официальном переводе МСО на русский язык DRC метод называется «Амортизированные затраты замещения» - АЗЗ), сравнительный и доходный
	специализированное торговое	Имущество с торговым потенциалом, такое, как гостиницы, бензозаправочные станции, рестораны и т.п., можно оценивать по рыночной стоимости, признавая, что в них входят активы, отличные от только земли и зданий.	Доходный
Внеоперационные активы	избыточные активы	Избыточные активы- активы излишние по сопоставлению с потребностями предприятия.	Сравнительный
	инвестиционные активы	Инвестиционные активы-активы компании, не участвующие в производственной деятельности и являющиеся предметом инвестиционной деятельности (например, сдача в аренду).	Доходный

Поскольку Объект оценки является внеоперационным активом, то согласно рекомендациям МСФО (IFRS) 13, для расчета справедливой стоимости должен использоваться доходный подход, однако учитывая то, объект оценки не является типичной доходоприносящей недвижимостью, доходный подход, невозможно применить в части жилых помещений (квартир).

ВЫВОДЫ

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, наличие необходимой информации и, принимая во внимание состав объекта оценки, а также на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным и необходимым применить сравнительный подход в настоящей оценке в полном объеме.

5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;
3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта.
4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;
5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части, расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе зданий, наличие отдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

В настоящем Отчете оценщик в качестве метода расчета стоимости Объекта оценки использовал **методом сравнения продаж**, который относится к количественным методам оценки.

Метод сравнения продаж - метод оценки стоимости Объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном сегменте рынка.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения.

Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

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

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^n \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

n - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^n \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где: P_i -- цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} -- значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

6.1. Описание объектов-аналогов

Объект оценки представляет собой имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве. Исходя из целей настоящей оценки, в качестве сопоставимых аналогов объекта оценки рассматривались имущественные права на сопоставимые квартиры, расположенные в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)». В качестве объектов-аналогов выбирались объекты с характеристиками, аналогичными элементам в составе Объекта оценки. При выборе аналогов, оценщик руководствовался местоположением — расположение в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)» и фактором общей площади.

Таблица 5.3.1 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Показатель	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	84,60	84,2	66,2	89,5	92
Цена, руб.		61 721 000	54 157 000	70 538 000	74 225 000
Ссылка на источник информации		https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-2/number-060/	https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-033/	https://www.cian.ru/sale/floor/290028629/	https://www.cian.ru/sale/floor/285441907/
Цена, руб. кв.м		733 029	818 082	788 134	806 793
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		696 378	777 178	748 727	766 453
Корректировка на площадь		-0,05%	-2,66%	0,62%	0,93%
Скорректированная цена за кв.м		696 030	756 505	753 369	773 581
Абсолютная корректировка		5,05%	7,66%	5,62%	5,93%
Коэффициент соответствия		19,80198	13,05483	17,79359	16,86341
Вес аналога		29,330%	19,337%	26,355%	24,978%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		742 206			
Справедливая стоимость, руб.		62 790 628			

Аналог №1

84,2 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-2
ЭТАЖ 2 / 18
КВАРТИРА 060
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД ПРИВАТНЫЙ ПАРК

61 721 000 Р
733 029 Р ЗА М²

ЛОТ ЗАБРОНИРОВАН
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ВАННАЯ 4,7
ВАННАЯ 4,3
ХОЛЛ 5,2
СПАЛЬНЯ 15,1
СПАЛЬНЯ 13,6
КУХНЯ-СТОЛОВАЯ 30,7

3,1
3,7
3,8

LUZHNIKI
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

НА ГЕНПЛАНЕ
В ЗОНЕ
НА ЭТАЖЕ

11:39 28.09.2023

Аналог №2

66,2 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-1
ЭТАЖ 10 / 18
КВАРТИРА 033
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД PIAZZA

54 157 000 Р
818 082 Р ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

СПАЛЬНЯ 14,1
СПАЛЬНЯ 9,7
КУХНЯ-СТОЛОВАЯ 24,1
ВАННАЯ 4,0
ВАННАЯ 2,8
ХОЛЛ 4,4

3,4
3,7

LUZHNIKI
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

НА ГЕНПЛАНЕ
В ЗОНЕ
НА ЭТАЖЕ

11:40 28.09.2023

Аналог №3

Обновлено: 21 сен, 10:31 466 просмотров, 5 за сегодня Премум

2-комн. квартира, 89,5 м²

в ЖК «Luzhnikі Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. [На карте](#)
 Воробьевы горы 13 мин. Ленинский проспект 16 мин. Площадь Гагарина 17 мин.

В избранное Сравнить Показать

Планировка 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь: 89,5 м² Жилая площадь: 30,5 м² Этаж: 3 из 18
 Год сдачи: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhnikі Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 89,5 м² на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

70 538 000 Р

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 788 134 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотекой

Контакты застройщика
 Позвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подготовка: 2022 Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Открыть о сайте

Аналог №4

Обновлено: 20 сен, 15:46 953 просмотра, 3 за сегодня Премум

2-комн. квартира, 92 м²

в ЖК «Luzhnikі Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)
 Воробьевы горы 12 мин. Лужники 18 мин. Спортивная 20 мин.

В избранное Сравнить Показать

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 15 фото

Общая площадь: 92 м² Жилая площадь: 28,1 м² Этаж: 9 из 17
 Год сдачи: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhnikі Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92 м² на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:

74 225 000 Р

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 806 793 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотекой

Контакты застройщика
 Позвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подготовка: 2022 Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Открыть о сайте

Показатель	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	93,00	110,7	120,6	131,8	119,6
Цена, руб.		95 331 000	97 139 000	106 013 000	111 009 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442049/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442047/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442009/
Цена, руб. кв.м		861 165	805 464	804 347	928 169
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		818 107	765 191	764 130	881 761
Корректировка на площадь		1,93%	2,90%	3,91%	2,81%
Скорректированная цена за кв.м		833 896	787 382	794 007	906 538
Абсолютная корректировка		6,93%	7,90%	8,91%	7,81%
Коэффициент соответствия		14,4300144 3	12,6582278 5	11,2233445 6	12,8040973 1
Вес аналога		28,230%	24,764%	21,957%	25,049%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		831 815			
Справедливая стоимость, руб.		77 358 795			

Аналог №1

1-комн. квартира, 110,7 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс: [На карте](#)
 ▲ Воробьевы горы 13 мин. ▲ Ленинский проспект 17 мин. ▲ Площадь Гагарина 18 мин.

95 331 000 ₽

Скидка на ипотеку до 30%

Цена за метр: 861 165 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

Контакты застройщика
 Позвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Под основания: 2012
 Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Планировка: План этажа 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь: 110,7 м² Жилая площадь: 47,9 м² Этаж: 2 из 18

Аналог №2

Обновлено: вчера, 04:45 • 1 825 просмотров, 1 за сегодня

3-комн. квартира, 120,6 м²

В ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
▲ Воробьевы горы 13 мин. ▲ Ленинский проспект 17 мин. ▲ Площади Гагарина 18 мин.

В избранное Сравнить Добавить в избранное Пожаловаться

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь 120,6 м² Жилая площадь 41,2 м² Этаж 2 из 18

97 139 000 Р

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 805 464 Р/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

Контакты застройщика
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
Надежный застройщик

Год основания 2012 Жилых комплексов 1
Строится 7 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено: 8 сен, 21:54 • 1 099 просмотров, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 131,8 м²

В ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
▲ Воробьевы горы 13 мин. ▲ Ленинский проспект 17 мин. ▲ Площади Гагарина 18 мин.

В избранное Сравнить Добавить в избранное Пожаловаться

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь 131,8 м² Жилая площадь 46,5 м² Этаж 2 из 18

106 013 000 Р

Сэкономьте на ипотеке до 30%

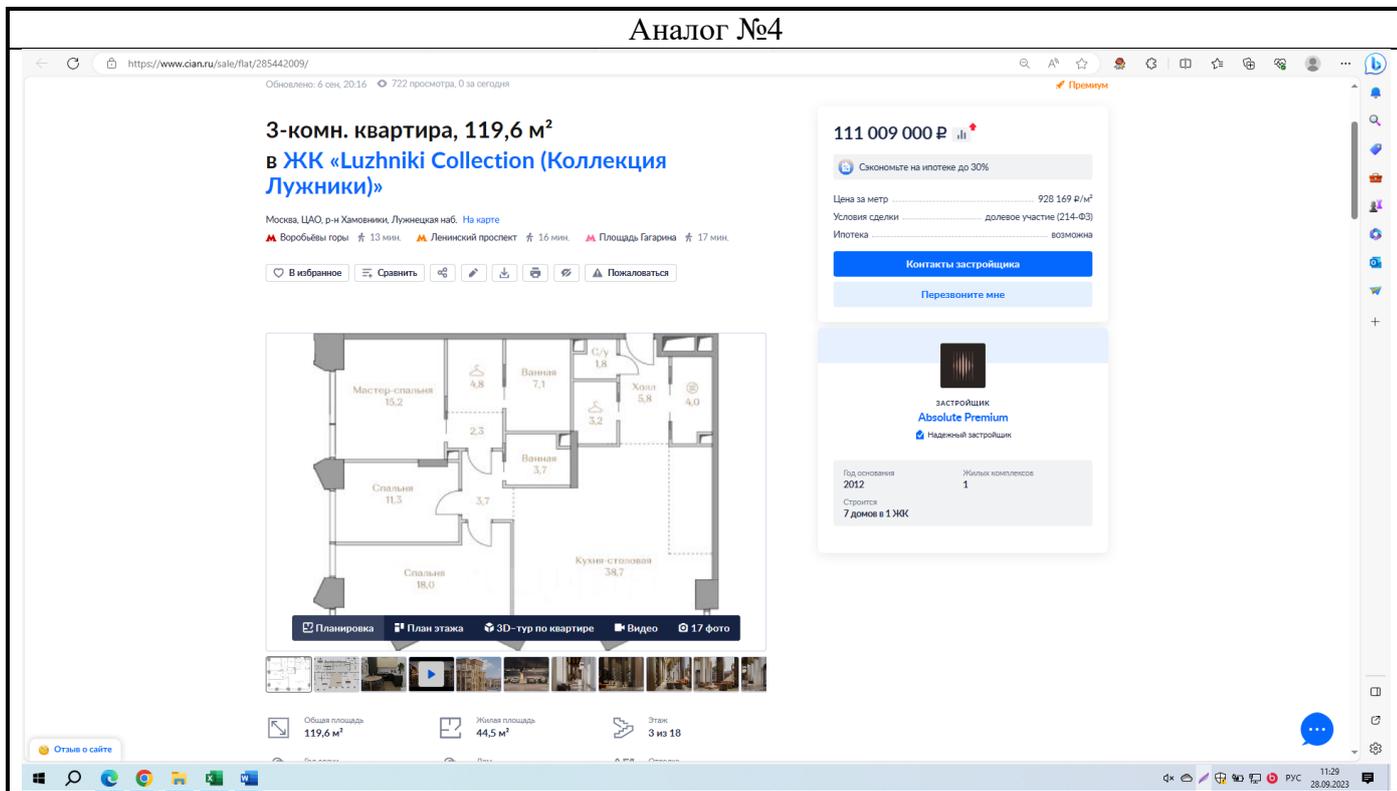
Цена за метр 804 347 Р/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

Контакты застройщика
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
Надежный застройщик

Год основания 2012 Жилых комплексов 1
Строится 7 домов в 1 ЖК

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	126,30	92,2	58,8	92	122,6
Цена, руб.		78 510 000	48 952 000	74 225 000	101 766 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/286934995/	https://www.cian.ru/sale/flat/290028588/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441907/	https://www.cian.ru/sale/flat/286934998/
Цена, руб. кв.м		851 518	832 517	806 793	830 065
Скидка на торг		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена за кв.м		800 427	782 566	758 385	780 261
Корректировка на площадь		-3,40%	-8,07%	-3,43%	-0,33%
Скорректированная цена за кв.м		773 212	719 413	732 372	777 686
Абсолютная корректировка		9,40%	14,07%	9,43%	6,33%
Коэффициент соответствия		10,6382978 7	7,10732054 7	10,6044538 7	15,7977883 1
Вес аналога		24,097%	16,099%	24,020%	35,784%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		756 342			
Справедливая стоимость, руб.		95 525 995			

Аналог №1

Обновлено: 20 сен, 15:46 • 359 просмотров, 1 за сегодня

2-комн. квартира, 92,2 м²
в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 Воробьевы горы 15 мин. Спортивная 19 мин. Лужники 19 мин.

В избранное Сдвинуть 3D-тур по квартире Видео 20 фото

78 510 000 Р ил. +

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 851 518 Р/м²
 Условий сделки долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека возможна

Контакты застройщика
 Перебронировать мне

застройщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подарочная Жилищный комплекс
 2022 1
 Строится 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 92,2 м² | Жилая площадь: 28,1 м² | Этаж: 10 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92,2 м² на 10 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Аналог №2

Обновлено: вчера, 04:45 • 353 просмотра, 5 за сегодня

1-комн. квартира, 58,8 м²
в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 Воробьевы горы 15 мин. Спортивная 19 мин. Лужники 19 мин.

В избранное Сдвинуть 3D-тур по квартире Видео 20 фото

48 952 000 Р ил. +

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 832 517 Р/м²
 Условий сделки долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека возможна

Контакты застройщика
 Перебронировать мне

застройщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подарочная Жилищный комплекс
 2022 1
 Строится 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 58,8 м² | Жилая площадь: 13,3 м² | Этаж: 2 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 58,8 м² на 2 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Аналог №3

Обновлено: 20 сен, 15:46 | 954 просмотра, 4 за сегодня

2-комн. квартира, 92 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

▲ Воробьевы горы 12 мин. ▲ Лужники 18 мин. ▲ Спортивная 20 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Показать

Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 15 фото

Общая площадь: 92 м² | Жилая площадь: 28,1 м² | Этаж: 9 из 17

Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92 м² на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки и входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:

74 225 000 Р

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 806 793 Р/м²
Условия сделки: доленое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

Контакты застройщика | Позвоните мне

застройщик Absolute Premium | Надежный застройщик

Год основания: 2012 | Жилых комплексов: 1
Сторона: 7 домов в 1 ЖК

11:49 28.09.2023

Аналог №4

Обновлено: 21 сен, 10:31 | 363 просмотра, 1 за сегодня

Только на Циан

3-комн. квартира, 122,6 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

▲ Воробьевы горы 15 мин. ▲ Спортивная 19 мин. ▲ Лужники 19 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Показать

Планировка | 3D-тур по квартире | Видео | 20 фото

Общая площадь: 122,6 м² | Жилая площадь: 44,7 м² | Этаж: 14 из 18

Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 122,6 м² на 14 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки и входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:

101 766 000 Р

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 830 065 Р/м²
Условия сделки: доленое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

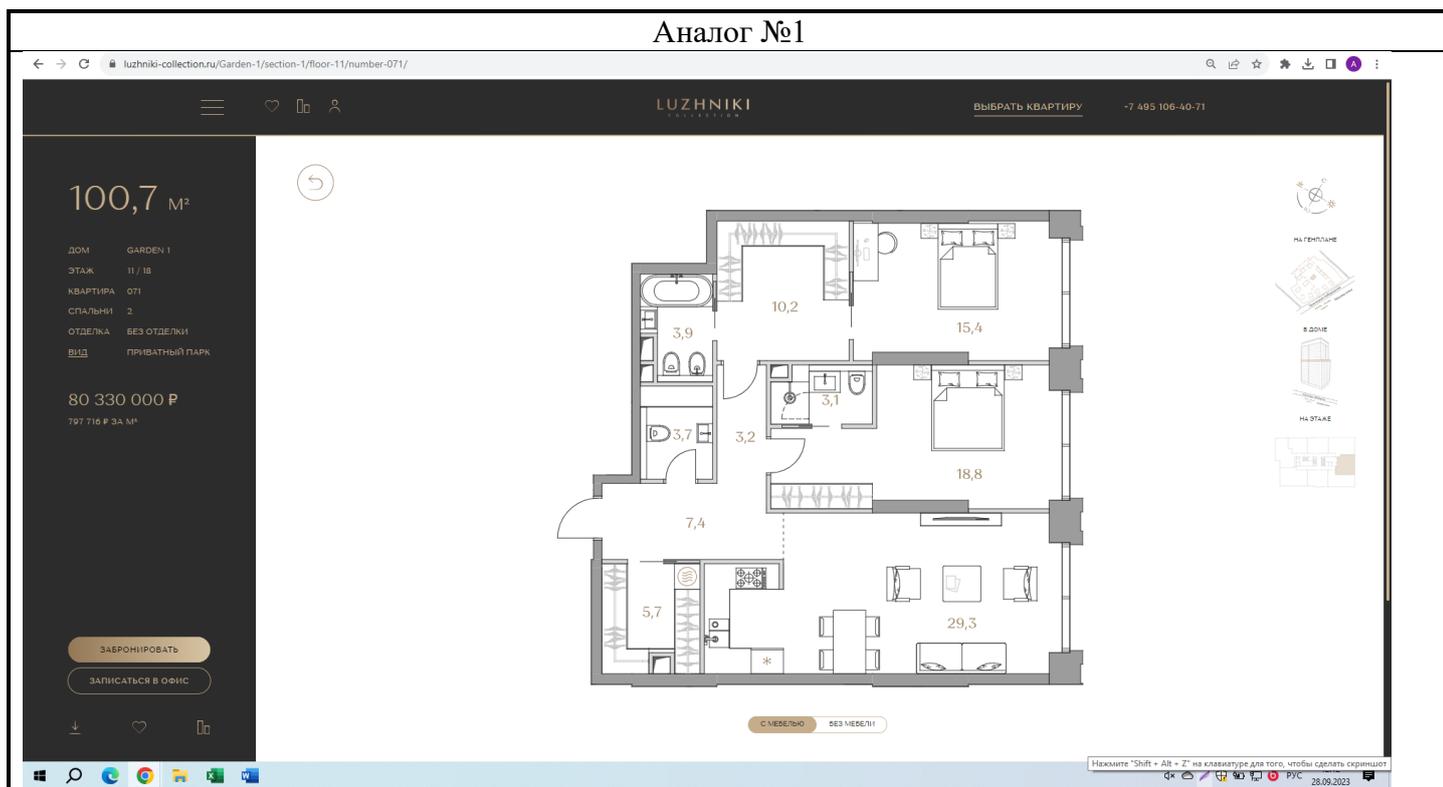
Контакты застройщика | Позвоните мне

застройщик Absolute Premium | Надежный застройщик

Год основания: 2012 | Жилых комплексов: 1
Сторона: 7 домов в 1 ЖК

11:50 28.09.2023

Показатель	Объект оценки №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	132,60	100,7	66,2	63	92
Цена, руб.		80 330 000	54 157 000	54 521 000	74 225 000
Ссылка на источник информации		https://luzhnik-collection.ru/Garden-1/section-1/floor-11/number-071/	https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-10/number-033/	https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-2/section-2/floor-12/number-108/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441907/
Цена, руб. кв.м		797 716	818 082	865 413	806 793
Скидка на торг		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена за кв.м		749 853	768 997	813 488	758 385
Корректировка на площадь		-2,98%	-7,36%	-7,86%	-3,94%
Скорректированная цена за кв.м		727 507	712 399	749 548	728 505
Абсолютная корректировка		8,98%	13,36%	13,86%	9,94%
Коэффициент соответствия		11,13585746	7,48502994	7,215007215	10,06036217
Вес аналога		31,022%	20,852%	20,100%	28,026%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		729 067			
Справедливая стоимость, руб.		96 674 284			



Аналог №2

luzniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-033/

LUZHNIKI COLLECTION

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

66,2 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-1
ЭТАЖ 10 / 18
КВАРТИРА 033
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД PIAZZA

54 157 000 Р
818 082 Р ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Спальня 14,1
Кухня-столовая 24,1
Ванная 4,0
3,4
Спальня 9,7
3,7
Ванная 2,8
Холл 4,4

12:13 28.09.2023

Аналог №3

luzniki-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-12/number-108/

LUZHNIKI COLLECTION

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

63 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-2
ЭТАЖ 12 / 18
КВАРТИРА 108
СПАЛЬНИ 1
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД PIAZZA

54 521 000 Р
865 413 Р ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Спальня 14,1
Кухня-столовая 30,2
3,7
Ванная 4,1
2,8
Ванная 2,8
Холл 5,3

12:13 28.09.2023

Аналог №4

Обновлено: 20 сен. 15:46 | 956 просмотров, 6 за сегодня

2-комн. квартира, 92 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Борисовы горы 12 мин. | Лужники 18 мин. | Спортивная 20 мин.

В избранное | Сравнить | Показать

74 225 000 Р

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр: 806 793 Р/м²
Условия сделки: доленое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

Контакты застройщика
Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Настоящий застройщик

Ввод в эксплуатацию: 2022 | Жилых комплексов: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 15 фото

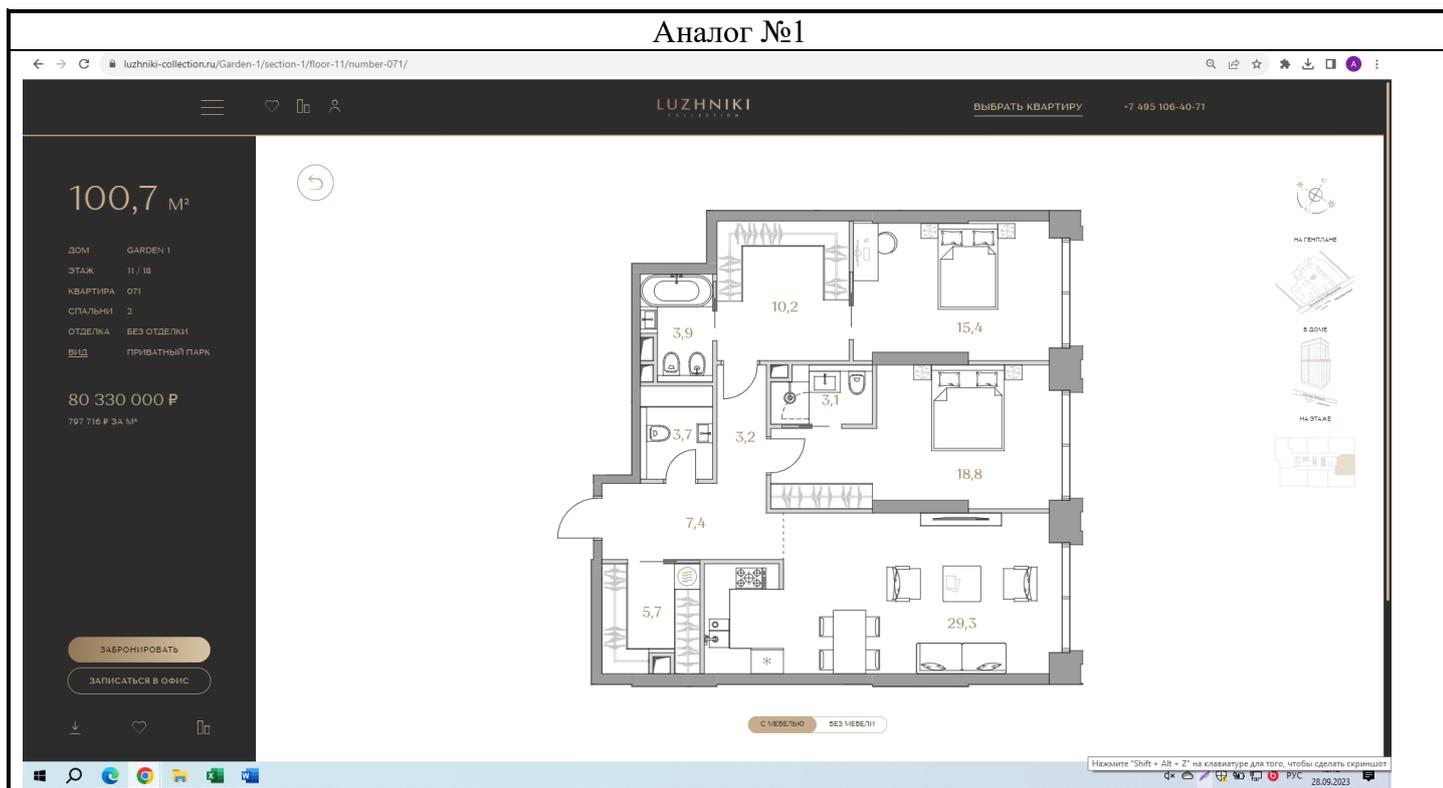
Общая площадь: 92 м² | Жилая площадь: 28,1 м² | Этаж: 9 из 17
Возраст: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Без отделки

В клубном доме Nightline 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92 м² на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,24 м

12:13
28.09.2023

Показатель	Объект оценки №5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	74,90	100,7	66,2	63	92
Цена, руб.		80 330 000	54 157 000	54 521 000	74 225 000
Ссылка на источник информации		https://luzhnik-collection.ru/Garden-1/section-1/floor-11/number-071/	https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-10/number-033/	https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-2/section-2/floor-12/number-108/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441907/
Цена, руб. кв.м		797 716	818 082	865 413	806 793
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		757 830	777 178	822 142	766 453
Корректировка на площадь		3,31%	-1,35%	-1,89%	2,29%
Скорректированная цена за кв.м		782 914	766 686	806 604	784 005
Абсолютная корректировка		8,31%	6,35%	6,89%	7,29%
Коэффициент соответствия		12,03369434	15,7480315	14,5137881	13,71742112
Вес аналога		21,484%	28,115%	25,911%	24,490%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		784 757			
Справедливая стоимость, руб.		58 778 299			



Аналог №2

luzniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-033/

LUZHNIKI COLLECTION

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

66,2 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-1
ЭТАЖ 10 / 18
КВАРТИРА 033
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД PIAZZA

54 157 000 Р
818 082 Р ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Спальня 14,1
Кухня-столовая 24,1
Ванная 4,0
3,4
Спальня 9,7
3,7
Ванная 2,8
Холл 4,4

НА ГЕНПЛАНЕ
В ДОМЕ
НА ПЛАКЕ

12:13 28.09.2023

Аналог №3

luzniki-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-12/number-108/

LUZHNIKI COLLECTION

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

63 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-2
ЭТАЖ 12 / 18
КВАРТИРА 108
СПАЛЬНИ 1
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД PIAZZA

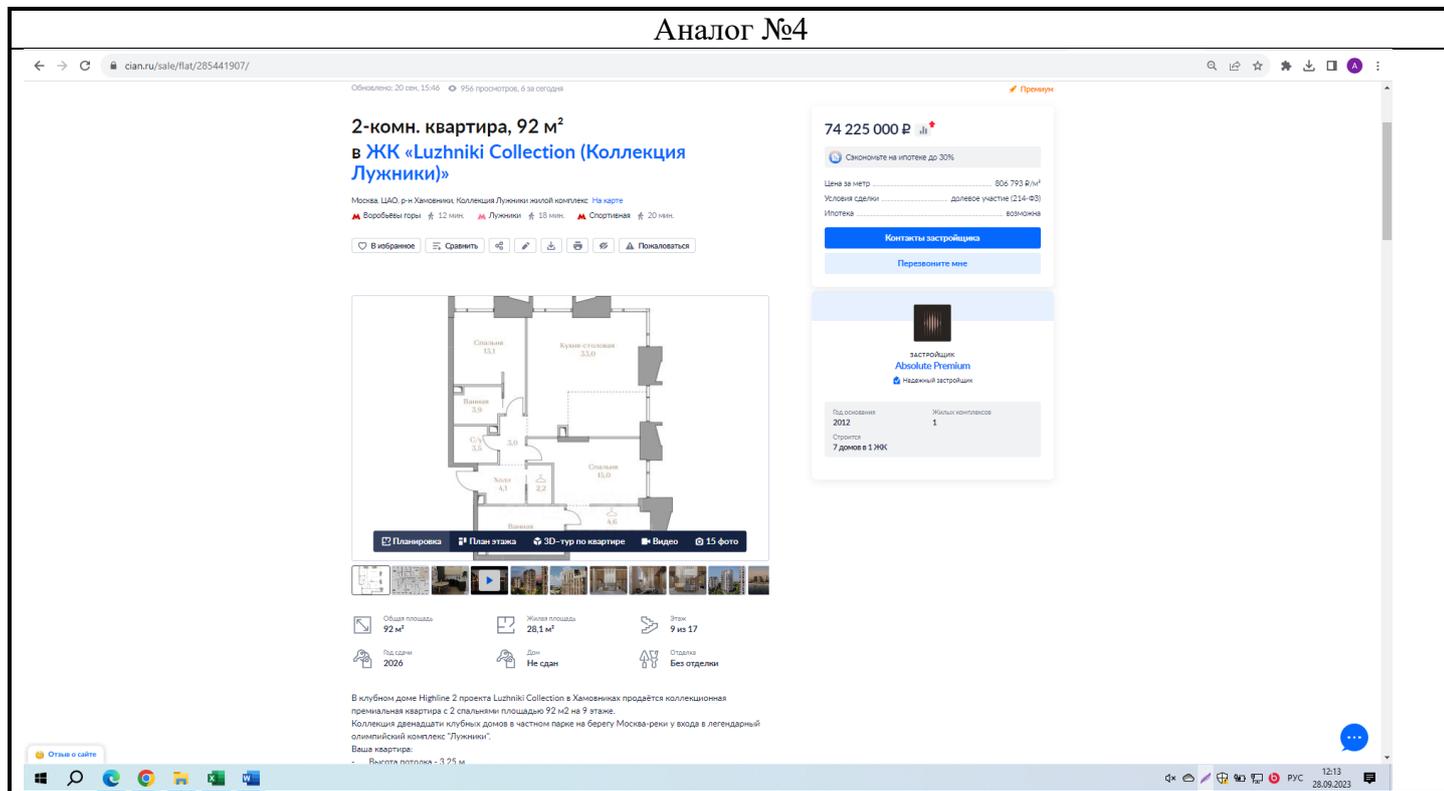
54 521 000 Р
865 413 Р ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Спальня 14,1
Кухня-столовая 30,2
3,7
Ванная 4,1
2,8
Ванная 2,8
Холл 5,3

НА ГЕНПЛАНЕ
В ДОМЕ
НА ПЛАКЕ

12:13 28.09.2023



Показатель	Объект оценки №6	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,50	84,2	66,2	89,5	92
Цена, руб.		61 721 000	54 157 000	70 538 000	74 225 000
Ссылка на источник информации		https://luzhnik-collection.ru/Mountain_Li-ne-2/section-2/floor-2/number-060/	https://luzhnik-collection.ru/Mountain_Li-ne-1/section-1/floor-10/number-033/	https://www.cian.ru/sale/flat/290028629/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441907/
Цена, руб. кв.м		733 029	818 082	788 134	806 793
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		696 378	777 178	748 727	766 453
Корректировка на площадь		0,50%	-2,13%	1,17%	1,48%
Скорректированная цена за кв.м		699 860	760 624	757 487	777 797
Абсолютная корректировка		5,50%	7,13%	6,17%	6,48%
Коэффициент соответствия		18,18181818	14,02524544	16,20745543	15,43209877
Вес аналога		28,48%	21,97%	25,38%	24,17%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		746 673			
Справедливая стоимость, руб.		60 107 177			

Аналог №1

84,2 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-2
ЭТАЖ 2 / 18
КВАРТИРА 060
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД ПРИВАТНЫЙ ПАРК

61 721 000 Р
733 029 Р ЗА М²

ЛОТ ЗАБРОНИРОВАН
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ВАННАЯ 4,7
ВАННАЯ 4,3
3,8
Холл 5,2
3,1
3,7
Спальня 15,1
Спальня 13,6
Кухня-столовая 30,7

LUZHNIKI
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

НА ГЕНПЛАНЕ
В ЗОНЕ
НА ЭТАЖЕ

11:39 28.09.2023

Аналог №2

66,2 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-1
ЭТАЖ 10 / 18
КВАРТИРА 033
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД PIAZZA

54 157 000 Р
818 082 Р ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Спальня 14,1
Кухня-столовая 24,1
Ванная 4,0
3,4
Спальня 9,7
Ванная 2,8
Холл 4,4
3,7

LUZHNIKI
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

НА ГЕНПЛАНЕ
В ЗОНЕ
НА ЭТАЖЕ

11:40 28.09.2023

Аналог №3

Обновлено: 21 сен, 10:31 466 просмотров, 5 за сегодня Премум

2-комн. квартира, 89,5 м²

в ЖК «Luzhnikі Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. [На карте](#)
 Воробьевы горы 13 мин. Ленинский проспект 16 мин. Площадь Гагарина 17 мин.

В избранное Сравнить Показать

Планировка 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь: 89,5 м² Жилая площадь: 30,5 м² Этаж: 3 из 18
 Год сдачи: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhnikі Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 89,5 м² на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

70 538 000 Р

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 788 134 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощно

Контакты застройщика
 Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подготовка: 2022 Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Открыть сайт

Аналог №4

Обновлено: 20 сен, 15:46 953 просмотра, 3 за сегодня Премум

2-комн. квартира, 92 м²

в ЖК «Luzhnikі Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)
 Воробьевы горы 12 мин. Лужники 18 мин. Спортивная 20 мин.

В избранное Сравнить Показать

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 15 фото

Общая площадь: 92 м² Жилая площадь: 28,1 м² Этаж: 9 из 17
 Год сдачи: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhnikі Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92 м² на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:

74 225 000 Р

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 806 793 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощно

Контакты застройщика
 Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подготовка: 2022 Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Открыть сайт

Показатель	Объект оценки №7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	85,90	92,2	58,8	92	122,6
Цена, руб.		78 510 000	48 952 000	74 225 000	101 766 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/286934995/	https://www.cian.ru/sale/flat/290028588/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441907/	https://www.cian.ru/sale/flat/286934998/
Цена, руб. кв.м		851 518	832 517	806 793	830 065
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		808 942	790 891	766 453	788 562
Корректировка на площадь		0,78%	-4,08%	0,76%	3,99%
Скорректированная цена за кв.м		815 252	758 623	772 278	820 026
Абсолютная корректировка		5,78%	9,08%	5,76%	8,99%
Коэффициент соответствия		17,3010380 6	11,0132158 6	17,3611111 1	11,1234705 2
Вес аналога		30,460%	19,390%	30,566%	19,584%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		792 071			
Справедливая стоимость, руб.		68 038 899			

Аналог №1

2-комн. квартира, 92,2 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 Воробьевы горы 15 мин. Спортивная 19 мин. Лужники 19 мин.

78 510 000 Р

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр 851 518 Р/м²
 условия сделки: деловое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: военная

Контакты застройщика
 Позвоните мне

застройщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Поселения: 2022
 Жилой комплексов: 1
 Страны: 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 92,2 м²
 Жилая площадь: 28,1 м²
 Этаж: 10 из 18
 Год сдачи: 2026
 Дом: Не сдан
 Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92,2 м² на 10 этаже. Коллекция делящихся клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Аналог №2

Обновлено: вчера, 04:45 | 353 просмотра, 5 за сегодня

1-комн. квартира, 58,8 м²
в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 Воробьевы горы 15 мин. | Спортивная 19 мин. | Лужники 19 мин.

В избранное | Сравнить | Планировка | Видео | 20 фото

Общая площадь: 58,8 м² | Жилая площадь: 13,3 м² | Этаж: 2 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 58,8 м² на 2 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

48 952 000 Р | Санкционете на ипотеку до 30%
 Цена за метр: 832 517 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

Контакты застройщика | Позвоните мне

застройщик: Absolute Premium | Надежный застройщик

Год основания: 2012 | Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено: 20 сен, 15:46 | 954 просмотра, 4 за сегодня

2-комн. квартира, 92 м²
в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 Воробьевы горы 12 мин. | Лужники 18 мин. | Спортивная 20 мин.

В избранное | Сравнить | Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 15 фото

Общая площадь: 92 м² | Жилая площадь: 28,1 м² | Этаж: 9 из 17
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92 м² на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:

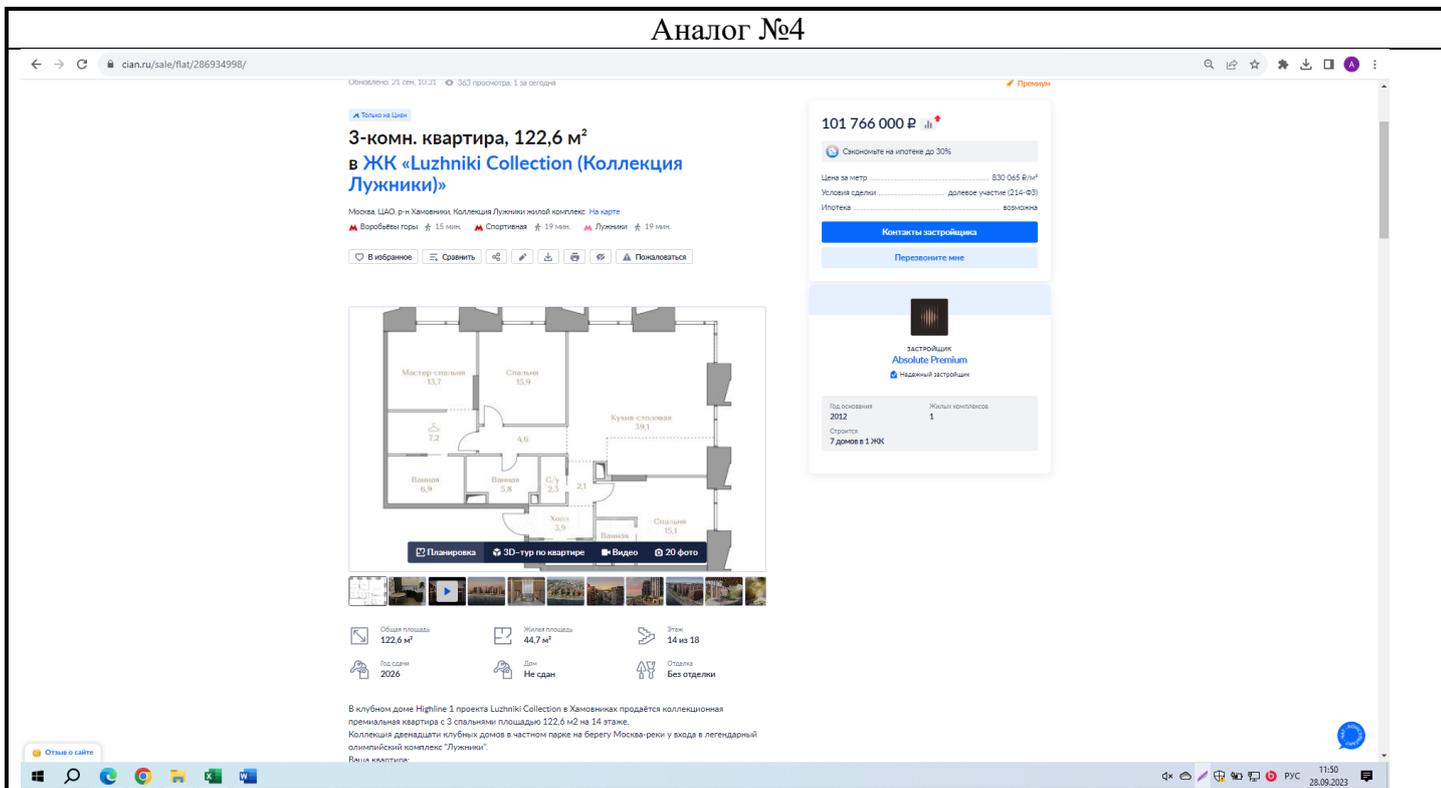
74 225 000 Р | Промо | Санкционете на ипотеку до 30%
 Цена за метр: 806 793 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

Контакты застройщика | Позвоните мне

застройщик: Absolute Premium | Надежный застройщик

Год основания: 2012 | Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	101,80	92,2	58,8	92	122,6
Цена, руб.		78 510 000	48 952 000	74 225 000	101 766 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/28693	https://www.cian.ru/sale/flat/29002	https://www.cian.ru/sale/flat/285441	https://www.cian.ru/sale/flat/286934998/
Цена, руб. кв.м		851 518	832 517	806 793	830 065
Скидка на торг		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена за кв.м		800 427	782 566	758 385	780 261
Корректировка на площадь		-1,08%	-5,86%	-1,11%	2,07%
Скорректированная цена за кв.м		791 782	736 708	749 967	796 412
Абсолютная корректировка		7,08%	11,86%	7,11%	8,07%
Коэффициент соответствия		14,12429379	8,431703204	14,06469761	12,39157373
Вес аналога		28,818%	17,203%	28,696%	25,283%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		771 479			
Справедливая стоимость, руб.		78 536 562			

Аналог №1

Обновлено: 20 сен, 15:46 | 359 просмотров, 1 за сегодня

2-комн. квартира, 92,2 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 Воробьевы горы 15 мин. Спортивная 19 мин. Лужники 19 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Показать

Планировка | 3D-тур по квартире | Видео | 20 фото

Общая площадь: 92,2 м² | Жилая площадь: 28,1 м² | Этаж: 10 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92,2 м² на 10 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

78 510 000 Р | ил

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр: 851 518 Р/м²
 Условий сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

Контакты застройщика | Переключите язык

Застройщик: Absolute Premium | Надежный застройщик

Год рождения: 2022 | Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №2

Обновлено: вчера, 04:45 | 353 просмотра, 5 за сегодня

1-комн. квартира, 58,8 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 Воробьевы горы 15 мин. Спортивная 19 мин. Лужники 19 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Показать

Планировка | Видео | 20 фото

Общая площадь: 58,8 м² | Жилая площадь: 13,3 м² | Этаж: 2 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 58,8 м² на 2 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

48 952 000 Р | ил

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр: 832 517 Р/м²
 Условий сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

Контакты застройщика | Переключите язык

Застройщик: Absolute Premium | Надежный застройщик

Год рождения: 2022 | Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено: 20 сен, 15:46 | 954 просмотра, 4 за сегодня

2-комн. квартира, 92 М²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

▲ Воробьевы горы 12 мин. ▲ Лужники 18 мин. ▲ Спортивная 20 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Показать

Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 15 фото

Общая площадь: 92 М² | Жилая площадь: 28,1 М² | Этаж: 9 из 17
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92 м² на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки и входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:

74 225 000 Р. Премия

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 806 793 Р./М²
 Условия сделки: доленое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

Контакты застройщика | Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Год основания: 2012 | Жилых комплексов: 1
 Сторона: 7 домов в 1 ЖК

Отзыв о сайте

11:49 28.09.2023

Аналог №4

Обновлено: 21 сен, 10:31 | 363 просмотра, 1 за сегодня

Только на Циан

3-комн. квартира, 122,6 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

▲ Воробьевы горы 15 мин. ▲ Спортивная 19 мин. ▲ Лужники 19 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Показать

Планировка | 3D-тур по квартире | Видео | 20 фото

Общая площадь: 122,6 М² | Жилая площадь: 44,7 М² | Этаж: 14 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 122,6 м² на 14 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки и входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:

101 766 000 Р. Премия

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 830 065 Р./М²
 Условия сделки: доленое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

Контакты застройщика | Перезвоните мне

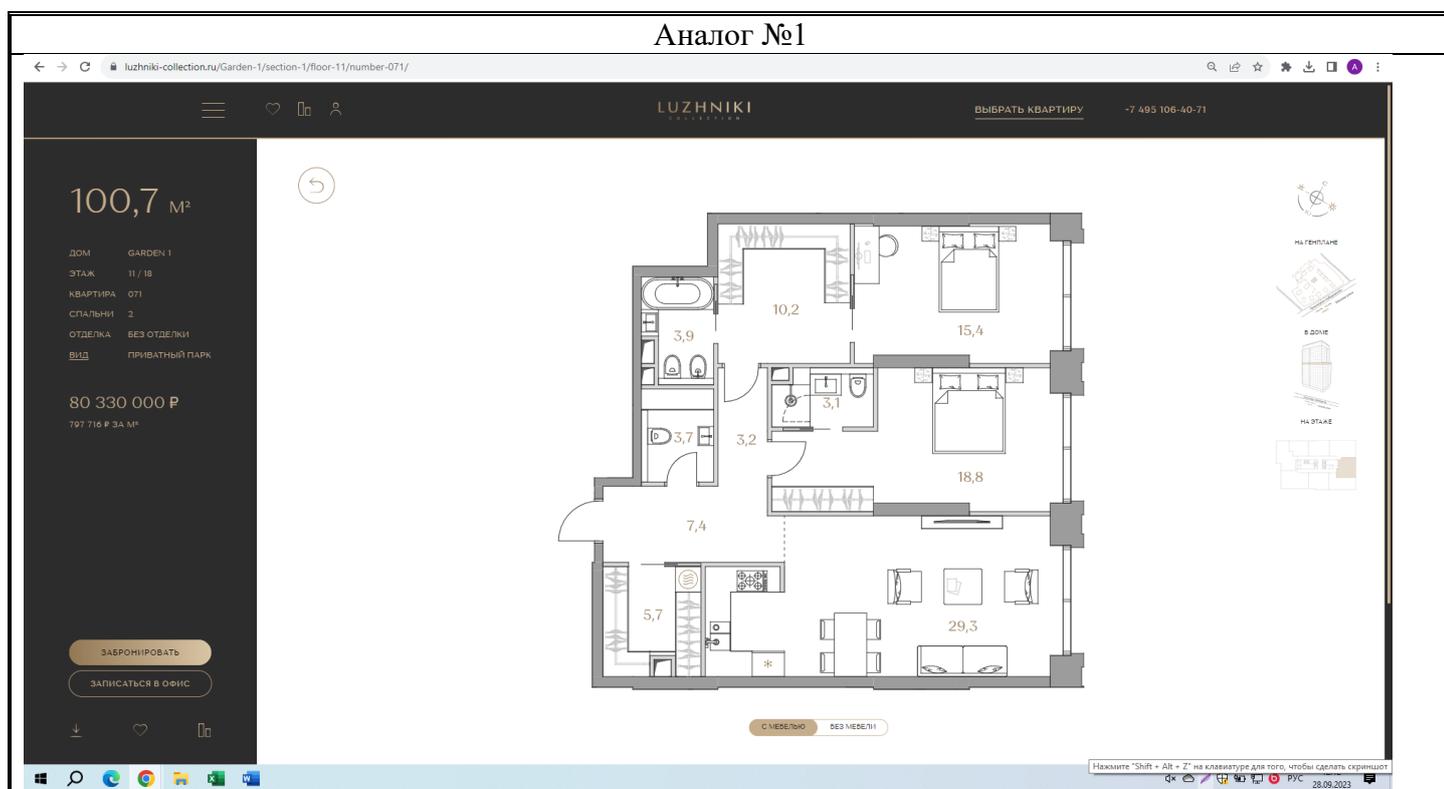
застройщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Год основания: 2012 | Жилых комплексов: 1
 Сторона: 7 домов в 1 ЖК

Отзыв о сайте

11:50 28.09.2023

Показатель	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	133,00	100,7	66,2	63	92
Цена, руб.		80 330 000	54 157 000	54 521 000	74 225 000
Ссылка на источник информации		https://luzhnik-collection.ru/Garden-1/section-1/floor-11/number-071/	https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-10/number-033/	https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-2/section-2/floor-12/number-108/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441907/
Цена, руб. кв.м		797 716	818 082	865 413	806 793
Скидка на торг		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена за кв.м		749 853	768 997	813 488	758 385
Корректировка на площадь		-3,01%	-7,39%	-7,89%	-3,97%
Скорректированная цена за кв.м		727 282	712 168	749 304	728 277
Абсолютная корректировка		9,01%	13,39%	13,89%	9,97%
Коэффициент соответствия		11,0987791 3	7,46825989 5	7,19942404 6	10,0300902 7
Вес аналога		31,005%	20,863%	20,112%	28,020%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		728 837			
Справедливая стоимость, руб.		96 935 321			



Аналог №2

luzniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-033/

LUZHNIKI COLLECTION

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

66,2 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-1
ЭТАЖ 10 / 18
КВАРТИРА 033
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД PIAZZA

54 157 000 Р
818 082 Р ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Спальня 14,1
Кухня-столовая 24,1
Ванная 4,0
3,4
Спальня 9,7
3,7
Ванная 2,8
Холл 4,4

12:13 28.09.2023

Аналог №3

luzniki-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-12/number-108/

LUZHNIKI COLLECTION

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

63 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-2
ЭТАЖ 12 / 18
КВАРТИРА 108
СПАЛЬНИ 1
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД PIAZZA

54 521 000 Р
865 413 Р ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Спальня 14,1
Кухня-столовая 30,2
3,7
Ванная 4,1
2,8
Ванная 2,8
Холл 5,3

12:13 28.09.2023

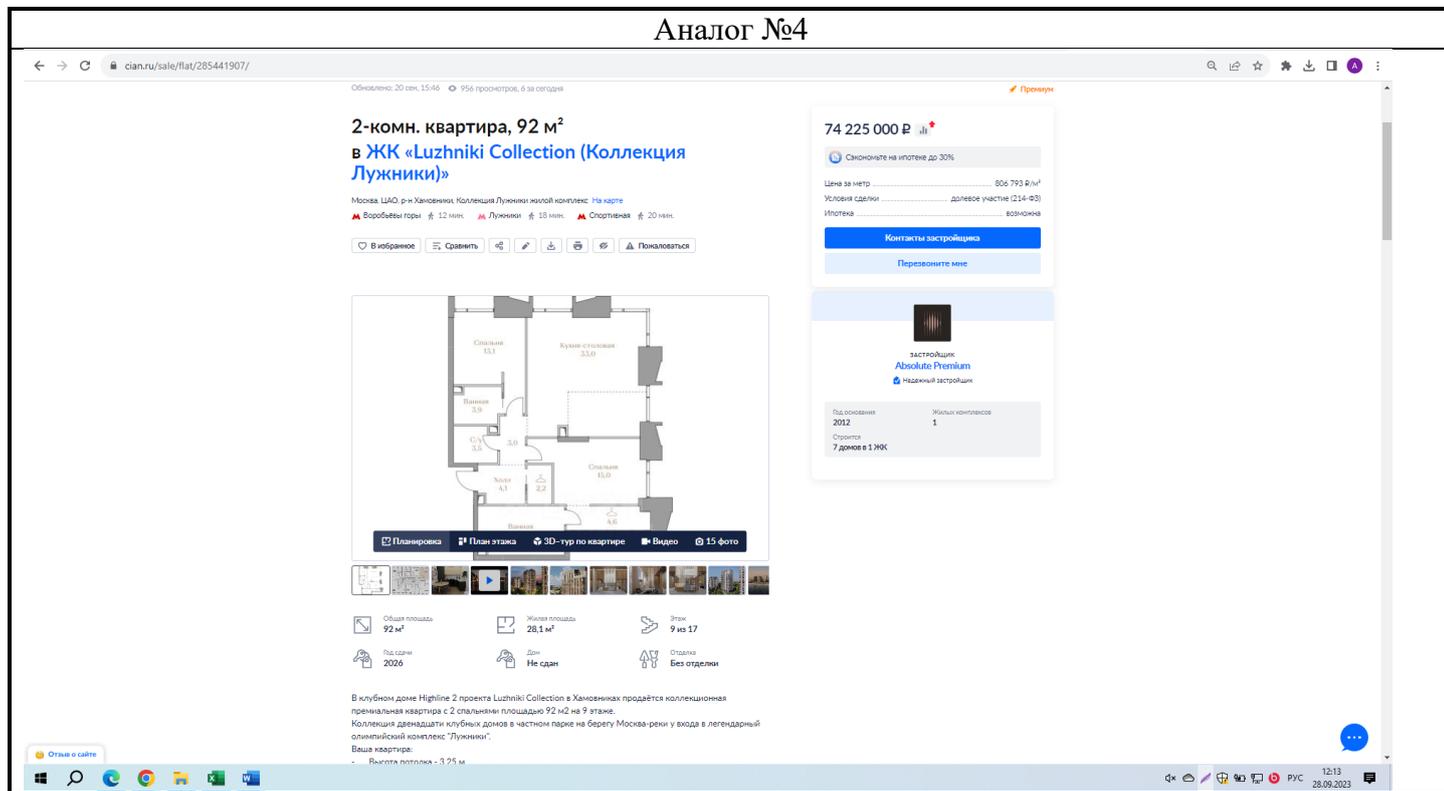


Таблица 5.3.2 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Показатель	Объект оценки №10	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	113,40	110,7	120,6	131,8	119,6
Цена, руб.		95 331 000	97 139 000	106 013 000	111 009 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/2854420	https://www.cian.ru/sale/flat/28544204	https://www.cian.ru/sale/flat/28544	https://www.cian.ru/sale/flat/285442
Цена, руб. кв.м		861 165	805 464	804 347	928 169
Скидка на торг		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена за кв.м		809 495	757 136	756 086	872 479
Корректировка на площадь		-0,26%	0,68%	1,67%	0,59%
Скорректированная цена за кв.м		807 390	762 285	768 713	877 627
Абсолютная корректировка		6,26%	6,68%	7,67%	6,59%
Коэффициент соответствия		15,97444	14,97006	13,03781	15,17451
Вес аналога		46,168%	12,439%	22,039%	19,354%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		806 849			
Справедливая стоимость, руб.		91 496 677			

Аналог №1

https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/ Обновлено: 11 сен, 23:54 1 155 просмотров, 0 за сегодня Премия

1-комн. квартира, 110,7 м²

В ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)
▲ Воробьевы горы 13 мин. ▲ Ленинский проспект 17 мин. ▲ Площади Гагарина 18 мин.

В избранное Сравнить Пожаловаться

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь 110,7 м² Жилая площадь 47,9 м² Этаж 2 из 18

Установка безопасного подключения...

95 331 000 Р ↑

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 861 165 Р/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

Контакты застройщика
Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Надежный застройщик

Под основания 2012 Жилых комплексов 1
Строится 7 домов в 1 ЖК

11:28 28.09.2023

Аналог №2

https://www.cian.ru/sale/flat/285442049/ Обновлено: вчера, 04:45 1 825 просмотров, 1 за сегодня Топ

3-комн. квартира, 120,6 м²

В ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)
▲ Воробьевы горы 13 мин. ▲ Ленинский проспект 17 мин. ▲ Площади Гагарина 18 мин.

В избранное Сравнить Пожаловаться

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь 120,6 м² Жилая площадь 41,2 м² Этаж 2 из 18

Отзыв о сайте

97 139 000 Р ↑

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 805 464 Р/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

Контакты застройщика
Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Надежный застройщик

Под основания 2012 Жилых комплексов 1
Строится 7 домов в 1 ЖК

11:28 28.09.2023

Аналог №3

Обновлено: 8 сен, 21:54 | 1 099 просмотров, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 131,8 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)
▲ Воробьевы горы ⚡ 13 мин. ▲ Ленинский проспект ⚡ 17 мин. ▲ Площади Гагарина ⚡ 18 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

Общая площадь: 131,8 м² | Жилая площадь: 46,5 м² | Этаж: 2 из 18

106 013 000 Р

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр: 804 347 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-03)
Ипотека: возможна

Контакты застройщика | Позвоните мне

застройщик: Absolute Premium | Надежный застройщик

Год основания: 2012 | Жилых комплексов: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №4

Обновлено: 6 сен, 20:16 | 722 просмотра, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 119,6 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. [На карте](#)
▲ Воробьевы горы ⚡ 13 мин. ▲ Ленинский проспект ⚡ 16 мин. ▲ Площади Гагарина ⚡ 17 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

Общая площадь: 119,6 м² | Жилая площадь: 44,5 м² | Этаж: 3 из 18

111 009 000 Р

Сэкономьте на ипотеке до 30%

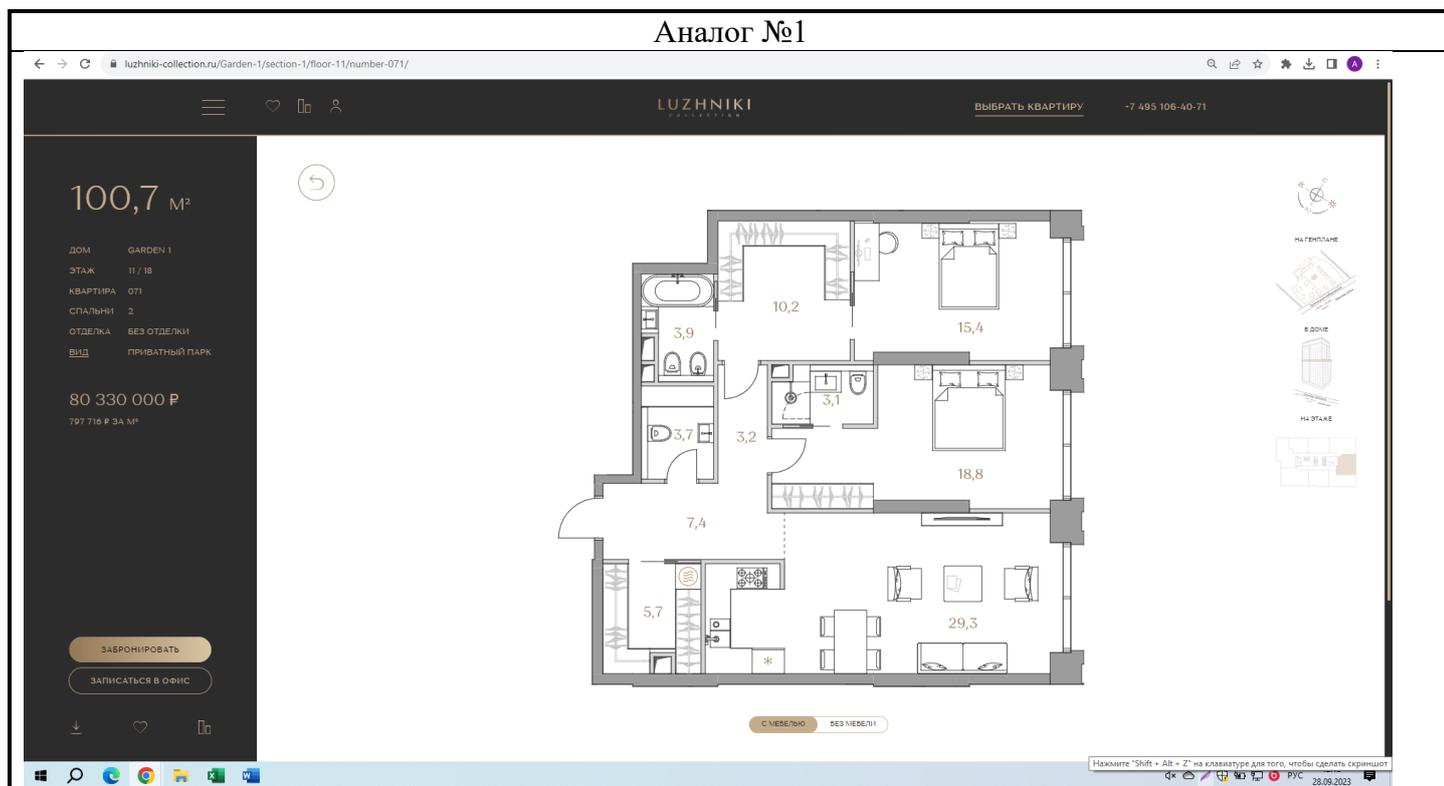
Цена за метр: 928 169 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-03)
Ипотека: возможна

Контакты застройщика | Позвоните мне

застройщик: Absolute Premium | Надежный застройщик

Год основания: 2012 | Жилых комплексов: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Показатель	Объект оценки №11	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	136,30	66,4	100,7	63	63
Цена, руб.		57 380 000	80 330 000	54 157 000	53 786 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442076/	https://luzhnik-collection.ru/Garden-1/section-1/floor-11/number-071/	https://www.cian.ru/sale/flat/287979053/	https://www.cian.ru/sale/flat/287979023/
Цена, руб. кв.м		864 157	797 716	859 635	853 746
Скидка на торг		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена за кв.м		812 308	749 853	808 057	802 521
Корректировка на площадь		-7,61%	-3,28%	-8,14%	-8,14%
Скорректированная цена за кв.м		750 491	725 258	742 281	737 196
Абсолютная корректировка		13,61%	9,28%	14,14%	14,14%
Коэффициент соответствия		7,34753857 5	10,7758620 7	7,07213578 5	7,07213578 5
Вес аналога		22,771%	33,395%	21,917%	21,917%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		737 351			
Справедливая стоимость, руб.		100 500 941			



Аналог №2

luzniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-033/

LUZHNIKI COLLECTION

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

66,2 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-1
ЭТАЖ 10 / 18
КВАРТИРА 033
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД PIAZZA

54 157 000 Р
818 082 Р ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Спальня 14,1
Кухня-столовая 24,1
Ванная 4,0
3,4
Спальня 9,7
3,7
Ванная 2,8
Холл 4,4

НА ГЕНПЛАНЕ
В ДОМЕ
НА ПЛАТЯХ

12:13 28.09.2023

Аналог №3

luzniki-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-12/number-108/

LUZHNIKI COLLECTION

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

63 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-2
ЭТАЖ 12 / 18
КВАРТИРА 108
СПАЛЬНИ 1
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД PIAZZA

54 521 000 Р
865 413 Р ЗА М²

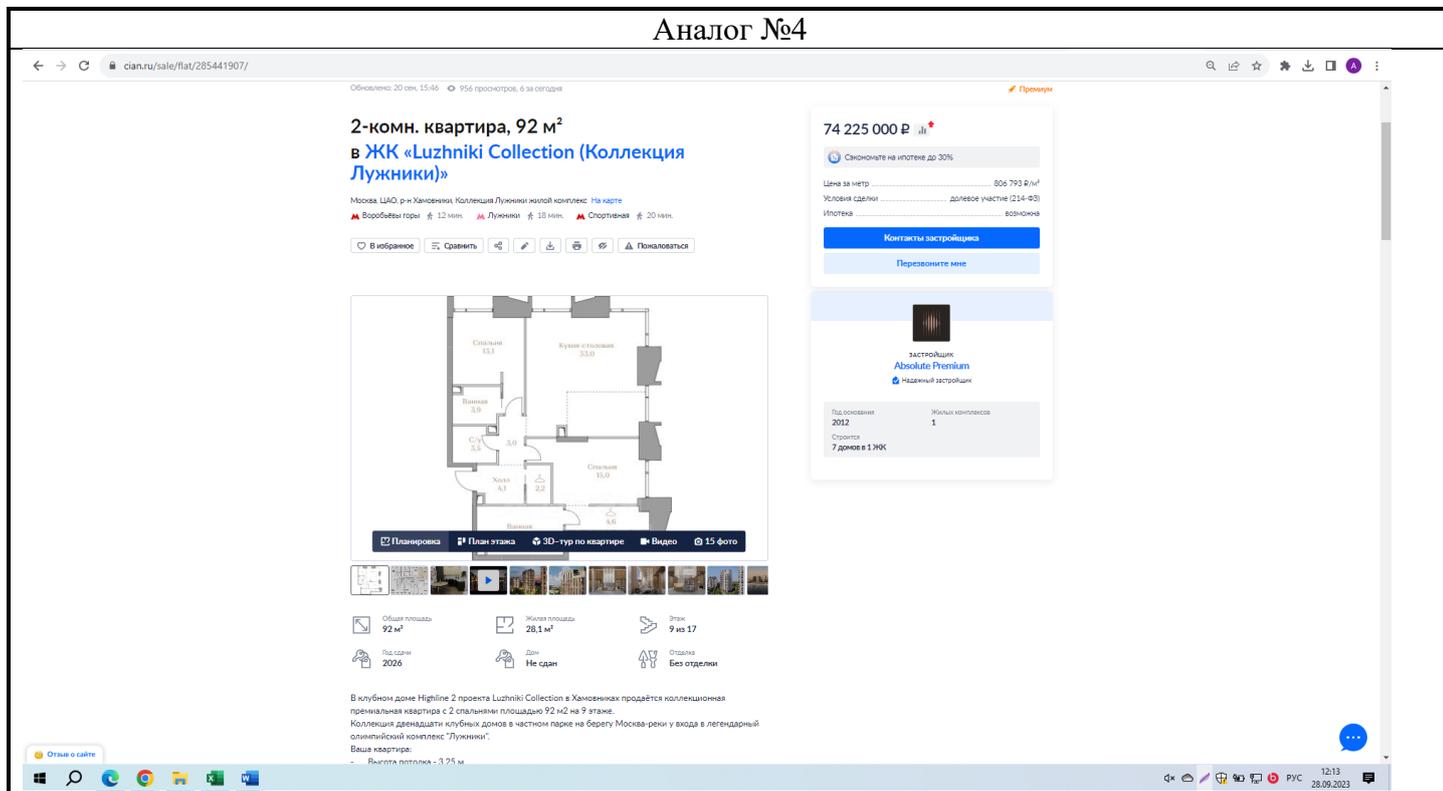
ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Спальня 14,1
Кухня-столовая 30,2
3,7
Ванная 4,1
2,8
Ванная 2,8
Холл 5,3

НА ГЕНПЛАНЕ
В ДОМЕ
НА ПЛАТЯХ

12:13 28.09.2023

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №12	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	84,2	66,2	89,5	92
Цена, руб.		61 721 000	54 157 000	70 538 000	74 225 000
Ссылка на источник информации		https://luzhniki-collection.ru/Mountain-Line-2/section-2/floor-2/number-060/	https://luzhniki-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-10/number-033/	https://www.cian.ru/sale/flat/290028629/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441907/
Цена, руб. кв.м		733 029	818 082	788 134	806 793
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		696 378	777 178	748 727	766 453
Корректировка на площадь		0,24%	-2,38%	0,91%	1,22%
Скорректированная цена за кв.м		698 049	758 681	755 540	775 804
Абсолютная корректировка		5,24%	7,38%	5,91%	6,22%
Коэффициент соответствия		19,0839694 7	13,5501355	16,9204737 7	16,0771704 2
Вес аналога		29,077%	20,646%	25,781%	24,496%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		744 436			
Справедливая стоимость, руб.		61 341 526			

Аналог №1

luzhnik-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-2/number-060/

LUZHNIKI
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

84,2 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-2
ЭТАЖ 2 / 18
КВАРТИРА 060
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД ПРИВАТНЫЙ ПАРК

61 721 000 Р
733 029 Р ЗА М²

ЛОТ ЗАБРОНИРОВАН
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Ванная 4,7
Ванная 4,3
Холл 5,2
Кухня-столовая 30,7
Спальня 15,1
Спальня 13,6
3,1
3,8
3,7

НА ГЕНПЛАНЕ
В ЗОНЕ
НА ЭТАЖЕ

11:39 28.09.2023

Аналог №2

luzhnik-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-033/

LUZHNIKI
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

66,2 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-1
ЭТАЖ 10 / 18
КВАРТИРА 033
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД PIAZZA

54 157 000 Р
818 082 Р ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Спальня 14,1
Кухня-столовая 24,1
Спальня 9,7
Ванная 4,0
Ванная 2,8
Холл 4,4
3,4

НА ГЕНПЛАНЕ
В ЗОНЕ
НА ЭТАЖЕ

11:40 28.09.2023

Аналог №3

Обновлено: 21 сен, 10:31 466 просмотров, 5 за сегодня Премум

2-комн. квартира, 89,5 м²

в ЖК «Luzhnikі Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. [На карте](#)
 Воробьевы горы 13 мин. Ленинский проспект 16 мин. Площадь Гагарина 17 мин.

В избранное Сравнить Показать

Планировка 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь: 89,5 м² Жилая площадь: 30,5 м² Этаж: 3 из 18
 Год сдачи: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhnikі Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 89,5 м² на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

70 538 000 Р

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 788 134 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощно

Контакты застройщика
 Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подготовка: 2022 Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Открыть сайт

Аналог №4

Обновлено: 20 сен, 15:46 953 просмотра, 3 за сегодня Премум

2-комн. квартира, 92 м²

в ЖК «Luzhnikі Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)
 Воробьевы горы 12 мин. Лужники 18 мин. Спортивная 20 мин.

В избранное Сравнить Показать

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 15 фото

Общая площадь: 92 м² Жилая площадь: 28,1 м² Этаж: 9 из 17
 Год сдачи: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhnikі Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92 м² на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:

74 225 000 Р

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 806 793 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощно

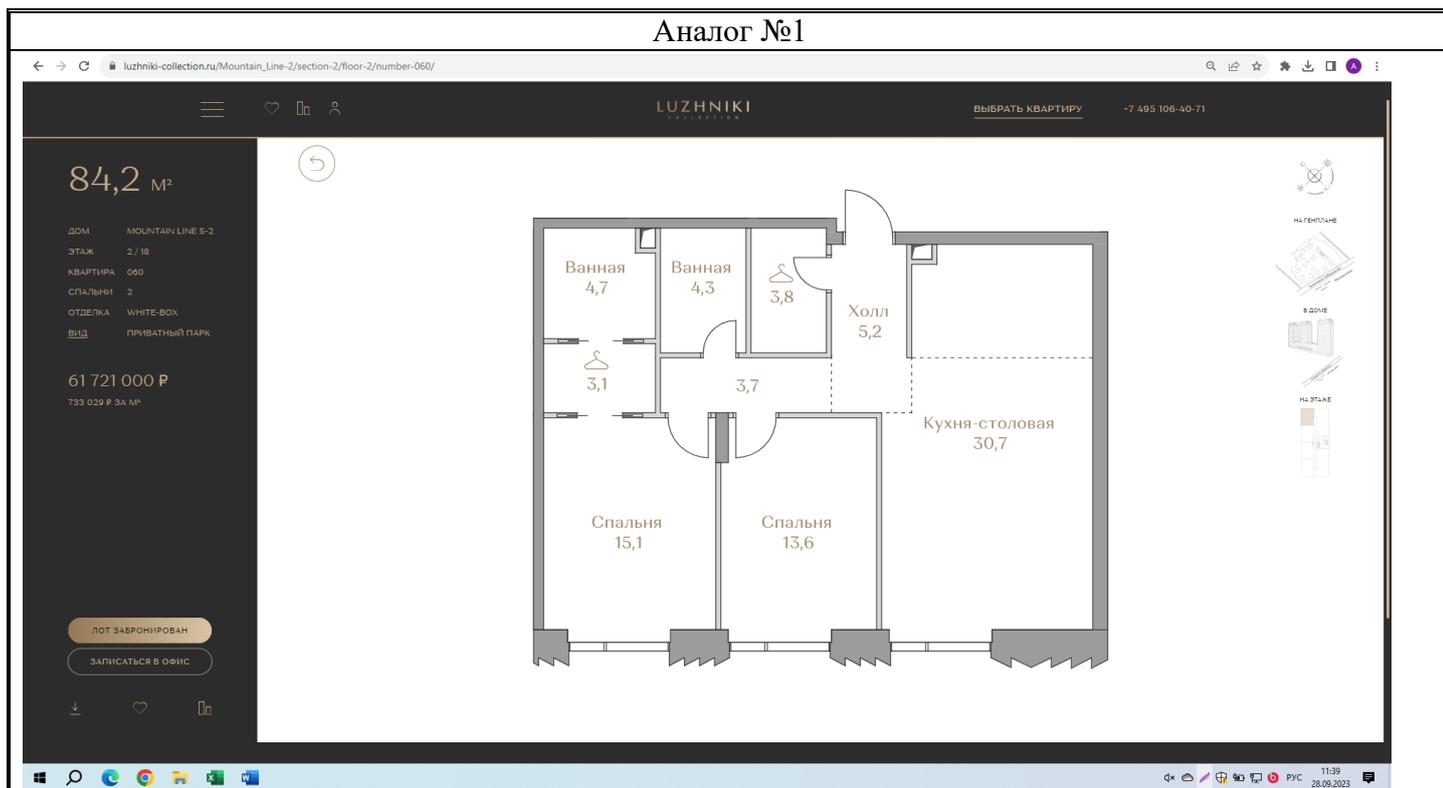
Контакты застройщика
 Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подготовка: 2022 Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Открыть сайт

Показатель	Объект оценки №13	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	84,2	66,2	89,5	92
Цена, руб.		61 721 000	54 157 000	70 538 000	74 225 000
Ссылка на источник информации		https://luzhnik-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-2/number-060/	https://luzhnik-collection.ru/Mountain_Line-1/floor-10/number-033/	https://www.cian.ru/sale/flat/290028629/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441907/
Цена, руб. кв.м		733 029	818 082	788 134	806 793
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		696 378	777 178	748 727	766 453
Корректировка на площадь		0,24%	-2,38%	0,91%	1,22%
Скорректированная цена за кв.м		698 049	758 681	755 540	775 804
Абсолютная корректировка		5,24%	7,38%	5,91%	6,22%
Коэффициент соответствия		19,08396947	13,5501355	16,92047377	16,07717042
Вес аналога		29,077%	20,646%	25,781%	24,496%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		744 436			
Справедливая стоимость, руб.		61 341 526			



Аналог №2

luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-033/

LUZHNIKI

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

66,2 м²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-1
ЭТАЖ 10 / 18
КВАРТИРА 033
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД PIAZZA

54 157 000 Р
818 082 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Спальня 14,1
Кухня-столовая 24,1
Ванная 4,0
3,4
Спальня 9,7
Ванная 2,8
Холл 4,4
3,7

НА ГЕНПЛАНЕ
В ДОМЕ
НА ЭТАЖЕ

11:40 28.09.2023

Аналог №3

cian.ru/sale/flat/290028629/

Обновлено: 21 сен, 10:31 466 просмотров, 5 за сегодня

Премиум

2-комн. квартира, 89,5 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. На карте
▲ Бородавки горы 13 мин. ▲ Ленинский проспект 16 мин. ▲ Площадь Таганца 17 мин.

В избранное Сравнить Показать

70 538 000 Р

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 788 134 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: козачинка

Контакты застройщика
Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Надежный застройщик

Поселенная 2012 Жилых комплексов 1
Строится 7 домов в 1 ЖК

Спальня 14,5
Ванная 5,3
3,0
Кухня-столовая 23,7
1,7
С/у 2,6
Холл 5,6
Мастер-спальня 16,0
7,3
Ванная 6,4

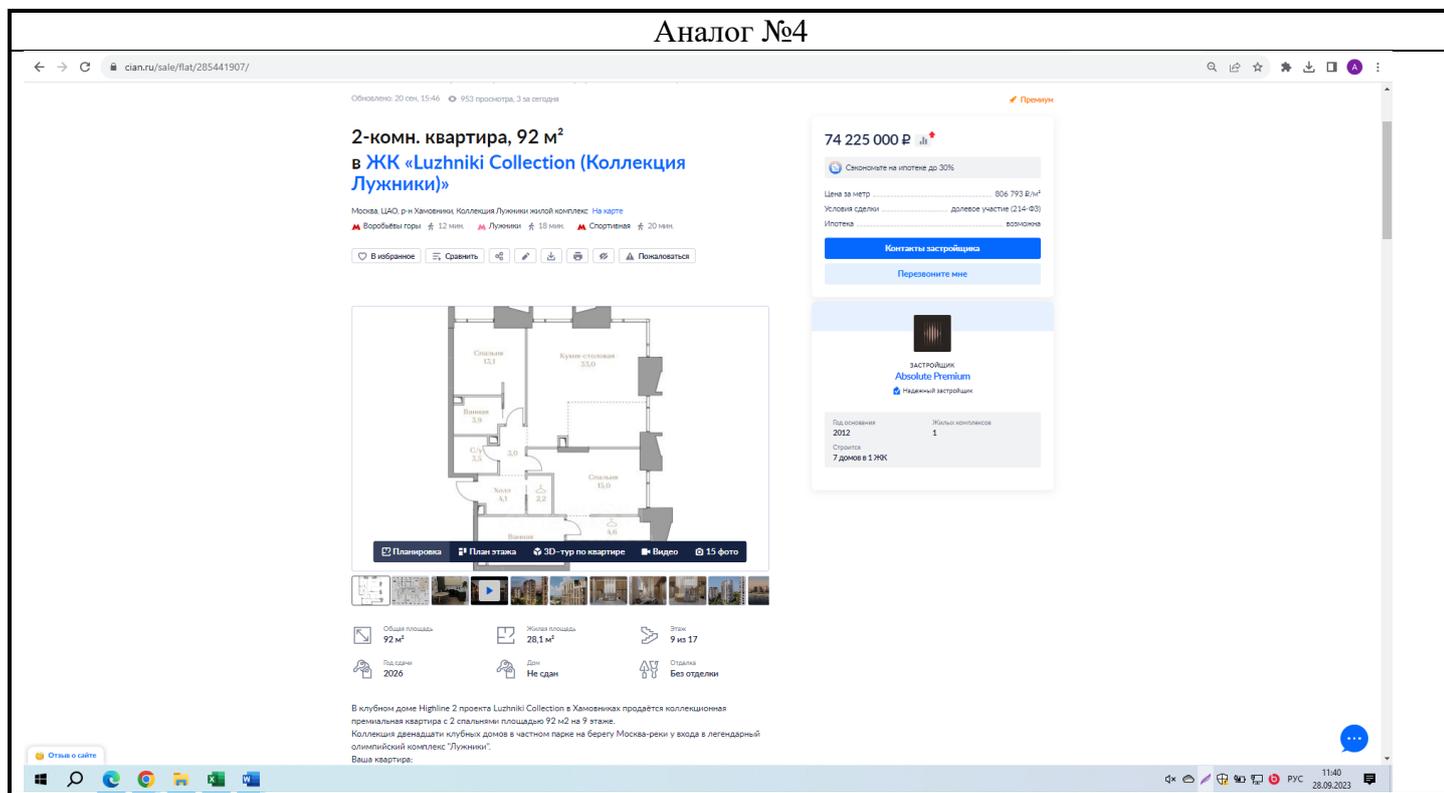
Планировка 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь 89,5 м²
Жилая площадь 30,5 м²
Этаж 3 из 18
Поселен 2026
Дом Не сдан
Отделка Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная правильная квартира с 2 спальнями площадью 89,5 м² на 3 этаже.
Квадратная планировка, отличные материалы, частичный панорамный вид на Белый Молочный и вид на Лужнецкий

Открыть сайт

11:40 28.09.2023



Показатель	Объект оценки №14	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	60,70	92	58,8	49,8	55
Цена, руб.		74 225 000	48 952 000	42 670 000	47 809 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285441907/	https://www.cian.ru/sale/flat/290028588/	https://www.cian.ru/sale/flat/28991303/	https://www.cian.ru/sale/flat/292332303/
Цена, руб. кв.м		806 793	832 517	856 827	869 255
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		766 453	790 891	813 986	825 792
Корректировка на площадь		4,68%	-0,35%	-2,15%	-1,08%
Скорректированная цена за кв.м		802 323	788 123	796 485	816 873
Абсолютная корректировка		9,68%	5,35%	7,15%	6,08%
Коэффициент соответствия		10,33057851	18,69158879	13,98601399	16,44736842
Вес аналога		17,375%	31,438%	23,523%	27,663%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		800 502			
Справедливая стоимость, руб.		48 590 471			

Аналог №1

Обновлено: 20 сен, 15:46 • 955 просмотров, 5 за сегодня

2-комн. квартира, 92 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 Воробьевы горы 12 мин. Лужники 18 мин. Спортивная 20 мин.

В избранное Сравнить Добавить в избранное Поделиться Показать

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 15 фото

Общая площадь: 92 м² Жилая площадь: 28,1 м² Этаж: 9 из 17
 Под сдан: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92 м² на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира: Лыжника петлялка - 3,75 м

74 225 000 ₽
 Санкционате на ипотеку до 30%
 Цена за метр: 806 793 ₽/м²
 Условия сделки: долевое участие (2:1-ФЗ)
 Ипотека: возмочна

Контакты застройщика
 Переговорите мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Под основание: 2022 Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Отзыв о сайте

Аналог №2

Обновлено: вчера, 06:45 • 354 просмотра, 6 за сегодня

Только на сайт

1-комн. квартира, 58,8 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 Воробьевы горы 15 мин. Спортивная 19 мин. Лужники 19 мин.

В избранное Сравнить Добавить в избранное Поделиться Показать

Планировка Видео 20 фото

Общая площадь: 58,8 м² Жилая площадь: 13,3 м² Этаж: 2 из 18
 Под сдан: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 58,8 м² на 2 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

48 952 000 ₽
 Санкционате на ипотеку до 30%
 Цена за метр: 832 517 ₽/м²
 Условия сделки: долевое участие (2:1-ФЗ)
 Ипотека: возмочна

Контакты застройщика
 Переговорите мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Под основание: 2022 Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Отзыв о сайте

Аналог №3

Обновлено вчера, 04:45 1 189 просмотров, 4 за сегодня

1-комн. квартира, 49,8 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс: На карте
▲ Воробьевы горы 15 мин. ▲ Спортивная 19 мин. ▲ Лужники 19 мин.

В избранное Сравнить Планировка 3D-тур по квартире Видео 20 фото

Общая площадь: 49,8 м² Жилая площадь: 11,3 м² Этаж: 3 из 18
Подъезд: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

В клубном доме №17/18е 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 49,8 м² на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

42 670 000 ₽
Сэкономьте на ипотеке до 30%
Цена за метр: 856 827 ₽/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возмощка

Контакты застройщика
Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Надежный застройщик

Подготовка: 2022 Жилых комплексов: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Отзыв о сайте

11:54 28.09.2023

Аналог №4

Обновлено сегодня, 04:38 314 просмотров, 2 за сегодня

1-комн. квартира, 55 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс: На карте
▲ Воробьевы горы 15 мин. ▲ Спортивная 19 мин. ▲ Лужники 19 мин.

В избранное Сравнить Планировка 3D-тур по квартире Видео 20 фото

Общая площадь: 55 м² Жилая площадь: 12,8 м² Этаж: 9 из 18
Подъезд: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

В клубном доме №17/18е 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 м² на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:

47 809 000 ₽
Сэкономьте на ипотеке до 30%
Цена за метр: 869 255 ₽/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возмощка

Контакты застройщика
Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Надежный застройщик

Подготовка: 2022 Жилых комплексов: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Отзыв о сайте

11:54 28.09.2023

Показатель	Объект оценки №15	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	110,7	120,6	131,8	119,6
Цена, руб.		95 331 000	97 139 000	106 013 000	111 009 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442049/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442047/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442009/
Цена, руб. кв.м		861 165	805 464	804 347	928 169
Скидка на торг		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена за кв.м		809 495	757 136	756 086	872 479
Корректировка на площадь		-0,85%	0,09%	1,07%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		802 614	757 817	764 176	872 479
Абсолютная корректировка		6,85%	6,09%	7,07%	6,00%
Коэффициент соответствия		14,59854	16,42036	14,14427	16,66667
Вес аналога		39,499%	18,241%	22,876%	19,384%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		799 192			
Справедливая стоимость, руб.		95 583 363			

Аналог №1

Обновлено: 11 сен, 23:54 • 1 155 просмотров, 0 за сегодня

1-комн. квартира, 110,7 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс [На карте](#)
 ▲ Воробьевы горы 13 мин. ▲ Ленинский проспект 17 мин. ▲ Площадь Гагарина 18 мин.

В избранное Сравнить Добавить в избранное Пожаловаться

95 331 000 ₽ ⁺

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 861 165 Р/м²
 Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека возможна

Контакты застройщика
 перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Под основания 2012 Жилых комплексов 1
 Строится 7 домов в 1 ЖК

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь 110,7 м² Жилая площадь 47,9 м² Этаж 2 из 18

Установка безопасного подключения...

11:28 28.09.2023

Аналог №2

https://www.cian.ru/sale/flat/285442049/ Обновлено: вчера, 04:45 1 825 просмотров, 1 за сегодня

3-комн. квартира, 120,6 м²

В ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)
▲ Воробьевы горы 13 мин. ▲ Ленинский проспект 17 мин. ▲ Площади Гагарина 18 мин.

В избранное Сравнить Пожаловаться

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь: 120,6 м² Жилая площадь: 41,2 м² Этаж: 2 из 18

97 139 000 Р

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр: 805 464 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

Контакты застройщика
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
Надежный застройщик

Год основания: 2012 Жилых комплексов: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Отзыв о сайте

11:28 28.09.2023

Аналог №3

https://www.cian.ru/sale/flat/285442047/ Обновлено: 8 сен, 21:54 1 099 просмотров, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 131,8 м²

В ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)
▲ Воробьевы горы 13 мин. ▲ Ленинский проспект 17 мин. ▲ Площади Гагарина 18 мин.

В избранное Сравнить Пожаловаться

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь: 131,8 м² Жилая площадь: 46,5 м² Этаж: 2 из 18

106 013 000 Р

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр: 804 347 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

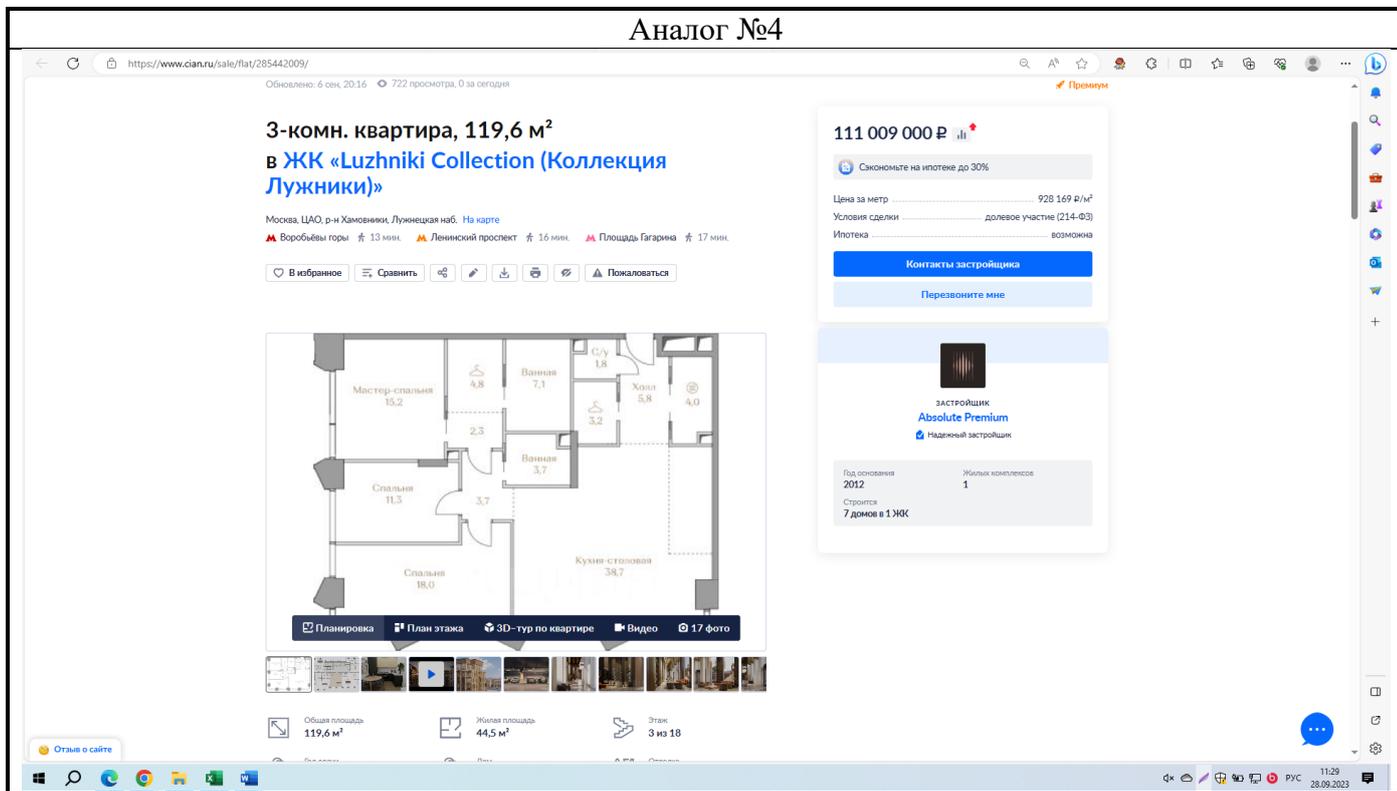
Контакты застройщика
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
Надежный застройщик

Год основания: 2012 Жилых комплексов: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Отзыв о сайте

11:28 28.09.2023



Показатель	Объект оценки №16	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	110,7	120,6	131,8	119,6
Цена, руб.		95 331 000	97 139 000	106 013 000	111 009 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442049/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442047/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442009/
Цена, руб. кв.м		861 165	805 464	804 347	928 169
Скидка на торг		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена за кв.м		809 495	757 136	756 086	872 479
Корректировка на площадь		-0,85%	0,09%	1,07%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		802 614	757 817	764 176	872 479
Абсолютная корректировка		6,85%	6,09%	7,07%	6,00%
Коэффициент соответствия		14,59854	16,42036	14,14427	16,66667
Вес аналога		48,084%	18,241%	14,291%	19,384%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		802 492			
Справедливая стоимость, руб.		95 978 043			

Аналог №1

https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/ Обновлено: 11 сен, 23:54 1 155 просмотров, 0 за сегодня Премия

1-комн. квартира, 110,7 м²

В ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)
▲ Воробьевы горы 13 мин. ▲ Ленинский проспект 17 мин. ▲ Площади Гагарина 18 мин.

В избранное Сравнить Пожаловаться

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь 110,7 м² Жилая площадь 47,9 м² Этаж 2 из 18

Установка безопасного подключения...

95 331 000 Р ↑

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 861 165 Р/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

Контакты застройщика
Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Надежный застройщик

Под основания 2012 Жилых комплексов 1
Строится 7 домов в 1 ЖК

Аналог №2

https://www.cian.ru/sale/flat/285442049/ Обновлено: вчера, 04:45 1 825 просмотров, 1 за сегодня Топ

3-комн. квартира, 120,6 м²

В ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)
▲ Воробьевы горы 13 мин. ▲ Ленинский проспект 17 мин. ▲ Площади Гагарина 18 мин.

В избранное Сравнить Пожаловаться

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь 120,6 м² Жилая площадь 41,2 м² Этаж 2 из 18

Отзыв о сайте

97 139 000 Р ↑

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 805 464 Р/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

Контакты застройщика
Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Надежный застройщик

Под основания 2012 Жилых комплексов 1
Строится 7 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено: 8 сен, 21:54 | 1 099 просмотров, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 131,8 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)
▲ Воробьевы горы ⚡ 13 мин. ▲ Ленинский проспект ⚡ 17 мин. ▲ Площади Гагарина ⚡ 18 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

Общая площадь: 131,8 м² | Жилая площадь: 46,5 м² | Этаж: 2 из 18

106 013 000 Р

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр: 804 347 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-03)
Ипотека: возможна

Контакты застройщика | Позвоните мне

застройщик: Absolute Premium | Надежный застройщик

Год основания: 2012 | Жилых комплексов: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №4

Обновлено: 6 сен, 20:16 | 722 просмотра, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 119,6 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. [На карте](#)
▲ Воробьевы горы ⚡ 13 мин. ▲ Ленинский проспект ⚡ 16 мин. ▲ Площади Гагарина ⚡ 17 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

Общая площадь: 119,6 м² | Жилая площадь: 44,5 м² | Этаж: 3 из 18

111 009 000 Р

Сэкономьте на ипотеке до 30%

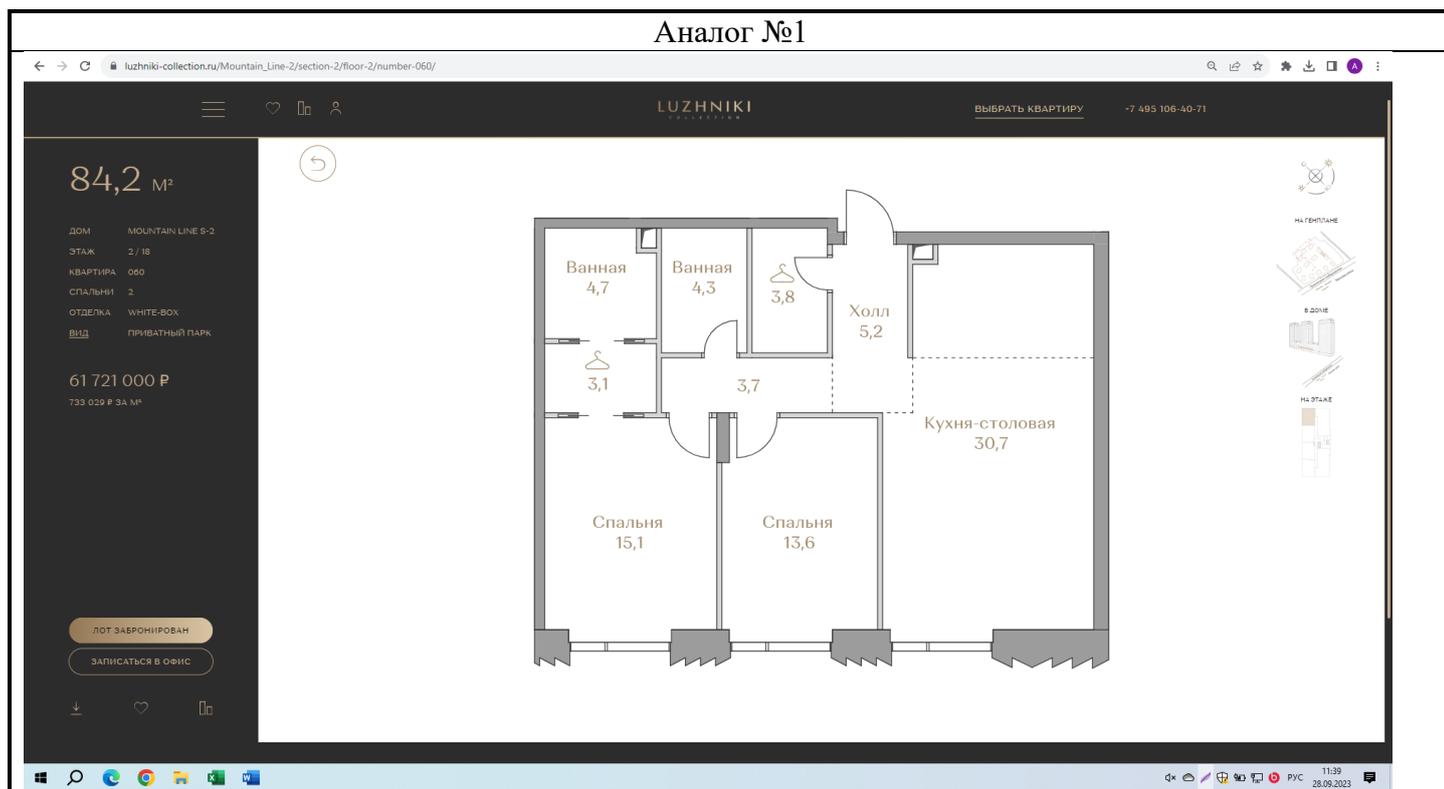
Цена за метр: 928 169 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-03)
Ипотека: возможна

Контакты застройщика | Позвоните мне

застройщик: Absolute Premium | Надежный застройщик

Год основания: 2012 | Жилых комплексов: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Показатель	Объект оценки №17	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,30	84,2	66,2	89,5	92
Цена, руб.		61 721 000	54 157 000	70 538 000	74 225 000
Ссылка на источник информации		https://luzhnik-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-2/number-060/	https://luzhnik-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-033/	https://www.cian.ru/sale/flat/290028629/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441907/
Цена, руб. кв.м		733 029	818 082	788 134	806 793
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		696 378	777 178	748 727	766 453
Корректировка на площадь		-3,79%	-6,30%	-3,14%	-2,84%
Скорректированная цена за кв.м		669 985	728 216	725 217	744 686
Абсолютная корректировка		8,79%	11,30%	8,14%	7,84%
Коэффициент соответствия		11,37656428	8,849557522	12,28501229	12,75510204
Вес аналога		25,13%	19,55%	27,14%	28,18%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		717 410			
Справедливая стоимость, руб.		57 608 023			



Аналог №2

luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-033/

66,2 м²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-1
ЭТАЖ 10 / 18
КВАРТИРА 033
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД PIAZZA

54 157 000 Р
818 082 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

НА ГЕНПЛАНЕ
В ДОМЕ
НА ЭТАЖЕ

11:40 28.09.2023

Аналог №3

stan.ru/sale/flat/290028629/

Обновлено: 21 сен, 10:31 466 просмотров, 5 за сегодня

2-комн. квартира, 89,5 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. На карте
▲ Бородавки горы 13 мин. ▲ Ленинский проспект 16 мин. ▲ Площадь Таганка 17 мин.

70 538 000 Р

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 788 134 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: козачинка

Контакты застройщика
Перезвоните мне

застройщик Absolute Premium
Надежный застройщик

Поселенная 2012 Жилых комплексов 1
Сдана 7 домов в 1 ЖК

Планировка 3D-тур по квартире Видео 17 фото

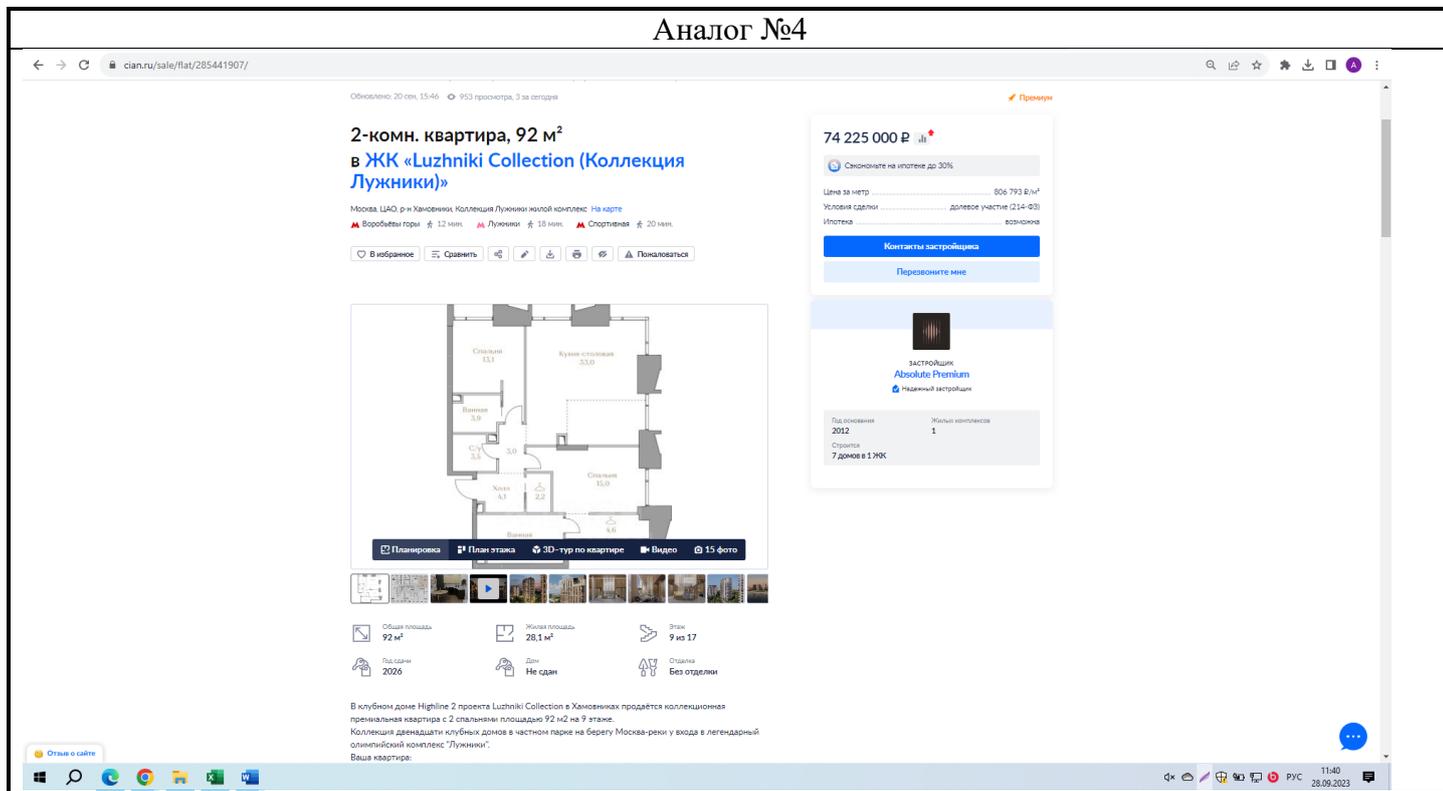
Общая площадь 89,5 м²
Жилая площадь 30,5 м²
Этаж 3 из 18
Поселен 2026 Дом Не сдан Отделка Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная привилегия - квартира с 2 спальнями площадью 89,5 м² на 3 этаже.
Коллекция плавно плавно клубный дом в частном районе на Беговой. Много зелени и воздуха в легализованной

Открыть сайт

11:40 28.09.2023

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №18	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,00	66,4	63	63	63
Цена, руб.		57 380 000	62 010 000	54 157 000	53 786 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442076/	https://www.cian.ru/sale/flat/287979029/	https://www.cian.ru/sale/flat/287979053/	https://www.cian.ru/sale/flat/287979023/
Цена, руб. кв.м		864 157	984 286	859 635	853 746
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		820 949	935 072	816 653	811 059
Корректировка на площадь		-3,52%	-4,08%	-4,08%	-4,08%
Скорректированная цена за кв.м		792 052	896 921	783 334	777 968
Абсолютная корректировка		8,52%	9,08%	9,08%	9,08%
Коэффициент соответствия		11,7370892	11,0132158 6	11,0132158 6	11,0132158 6
Вес аналога		31,808%	20,764%	19,764%	27,664%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		808 208			
Справедливая стоимость, руб.		74 355 136			

Аналог №1

100,7 м²

ДОМ GARDEN 1
ЭТАЖ 11 / 18
КВАРТИРА 071
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА БЕЗ ОТДЕЛКИ
ВИД ПРИВАТНЫЙ ПАРК

80 330 000 Р
797 716 Р ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

С МЕБЕЛЬЮ БЕЗ МЕБЕЛИ

Нажмите "Shift + Alt + Z" на клавиатуре для того, чтобы скрыть страницу

Аналог №2

66,2 м²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-1
ЭТАЖ 10 / 18
КВАРТИРА 033
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД PIAZZA

54 157 000 Р
818 082 Р ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Спальня 14,1
Кухня-столовая 24,1
Ванная 4,0
3,4
Спальня 9,7
3,7
Холл 4,4
Ванная 2,8

Нажмите "Shift + Alt + Z" на клавиатуре для того, чтобы скрыть страницу

Аналог №3

63 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-2
ЭТАЖ 12 / 18
КВАРТИРА 108
СПАЛЬНИ 1
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВНД PIAZZA

54 521 000 Р
866 413 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Спальня 14,1
Кухня-столовая 30,2
Ванная 4,1
Ванная 2,8
Холл 5,3

LUZHNIKI COLLECTION
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ
~7 495 106-40-71

Аналог №4

2-комн. квартира, 92 м²
в ЖК «Luzhnikі Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
▲ Воробьевы горы 12 мин. ▲ Лужники 18 мин. ▲ Спортивная 20 мин.

74 225 000 Р

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 806 793 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

Контакты застройщика
Перезвоните мне

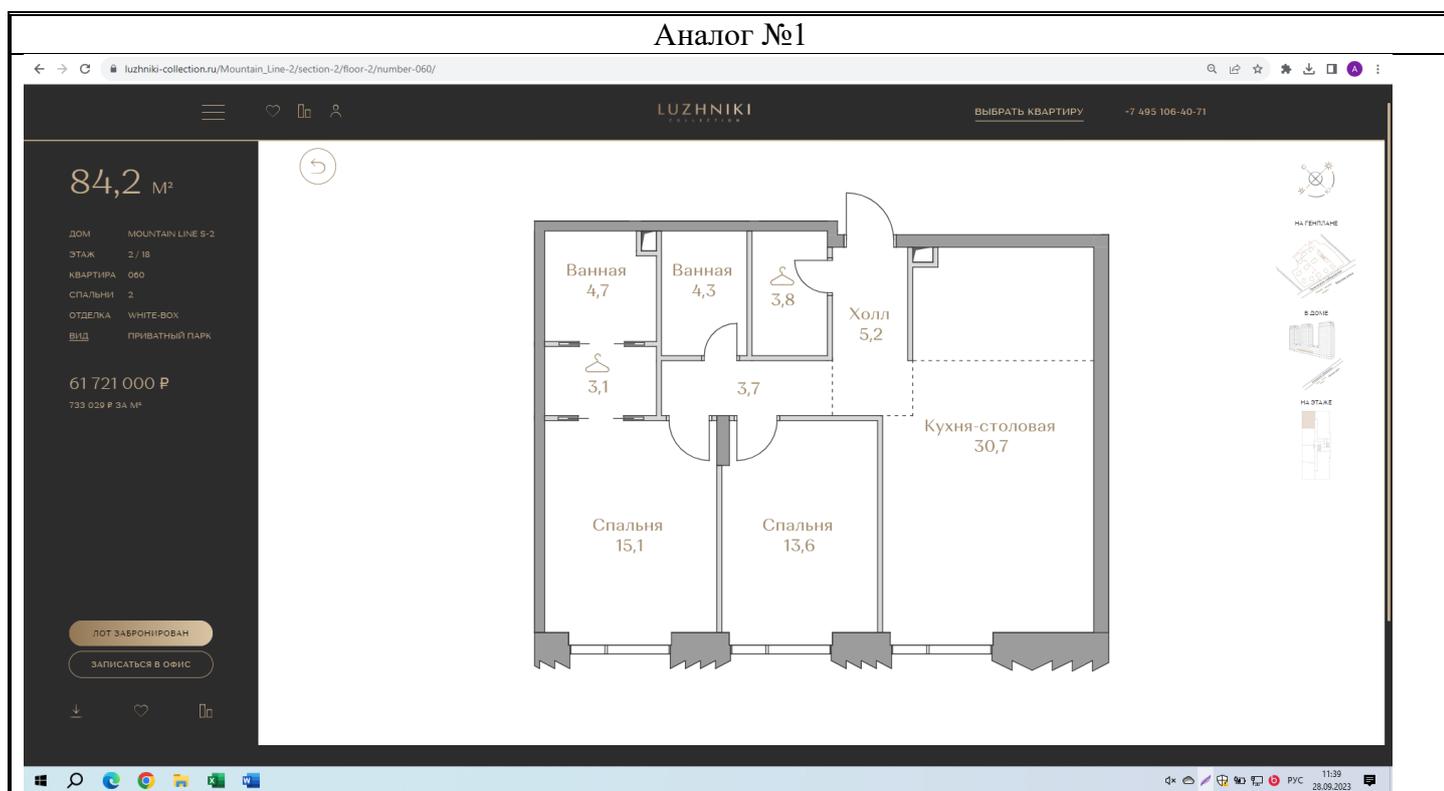
застройщик
Абсолют Премиум
Идеальный застройщик

Год основания: 2012
Жилые комплексы: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 92 м²
Жилая площадь: 28,1 м²
Этаж: 9 из 17
Подъезд: 2026
Дом: Не сдан
Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhnikі Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92 м² на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира: - Высота потолка - 3,25 м

Показатель	Объект оценки №19	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,20	84,2	66,2	89,5	92
Цена, руб.		61 721 000	54 157 000	70 538 000	74 225 000
Ссылка на источник информации		https://luzhnik-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-2/number-060/	https://luzhnik-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-033/	https://www.cian.ru/sale/flat/290028629/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441907/
Цена, руб. кв.м		733 029	818 082	788 134	806 793
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		696 378	777 178	748 727	766 453
Корректировка на площадь		0,26%	-2,35%	0,94%	1,25%
Скорректированная цена за кв.м		698 189	758 914	755 765	776 034
Абсолютная корректировка		5,26%	7,35%	5,94%	6,25%
Коэффициент соответствия		19,0114068 4	13,6054421 8	16,8350168 4	16
Вес аналога		29,05%	20,79%	25,72%	24,45%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		744 725			
Справедливая стоимость, руб.		61 216 395			



Аналог №2

luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-033/

LUZHNIKI

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

66,2 м²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-1
ЭТАЖ 10 / 18
КВАРТИРА 033
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВНУТР. ПIAZZA

54 157 000 Р
818 082 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

на генплане
в доме
на этаже

11:40 28.09.2023

Аналог №3

cian.ru/sale/flat/290028629/

Обновлено: 21 сен, 10:31 466 просмотров, 5 за сегодня

2-комн. квартира, 89,5 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. На карте
Бородавьи горы 13 мин., Ленинский проспект 16 мин., Площадь Таганца 17 мин.

70 538 000 Р

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 788 134 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: козачкина

Контакты застройщика
Перезвоните мне

застройщик Absolute Premium
Надежный застройщик

Поселенная 2012 Жилых комплексов 1
Строится 7 домов в 1 ЖК

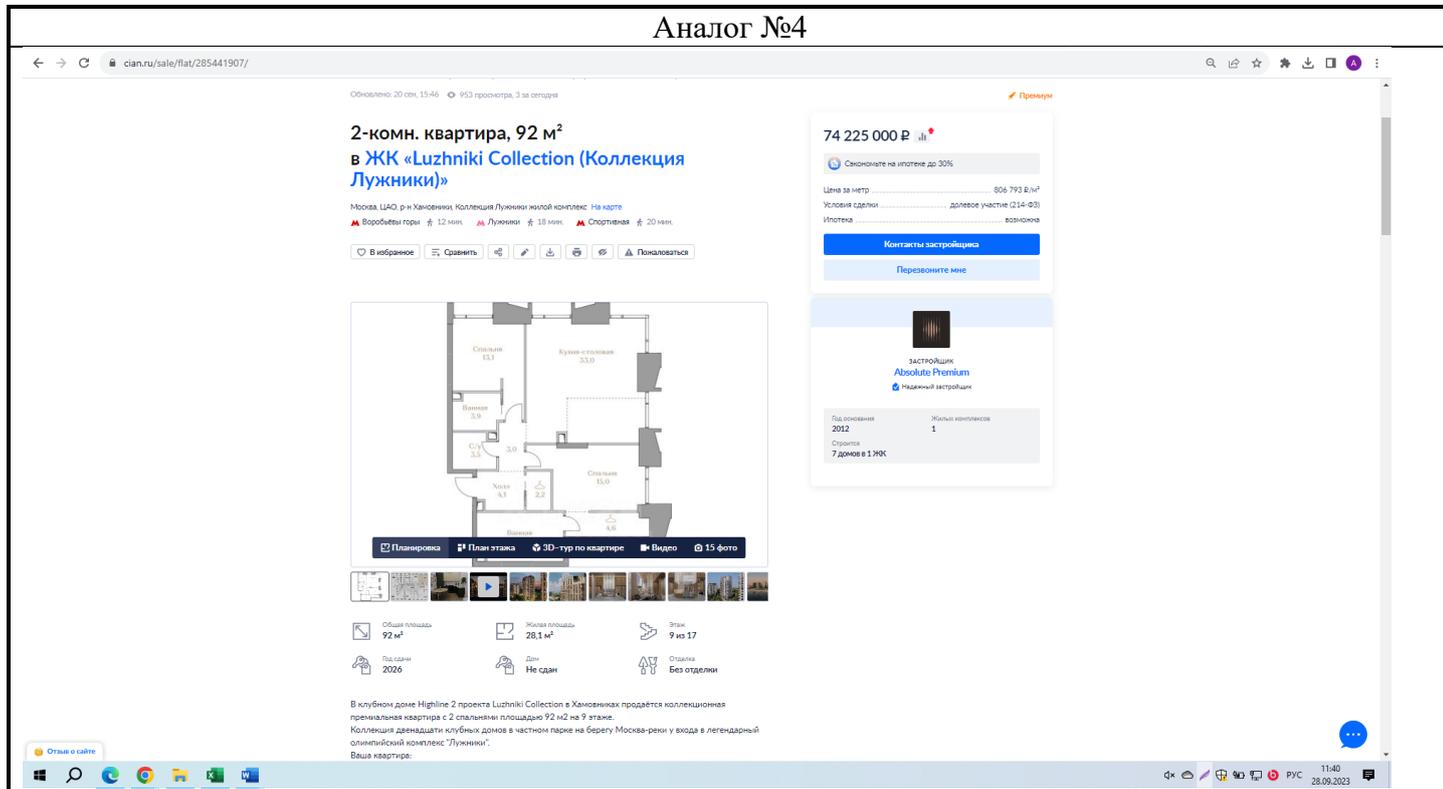
Планировка 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь 89,5 м²
Жилая площадь 30,5 м²
Этаж 3 из 18
Поселен 2026
Дом Не сдан
Отделка Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная привилегия - квартира с 2 спальнями площадью 89,5 м² на 3 этаже.
Коллекция «Лужники» - это уникальное жилье в частном районе на Бородавьи Горы. Милые и уютные апартаменты в легализованной

11:40 28.09.2023

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №20	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,30	84,2	66,2	89,5	92
Цена, руб.		61 721 000	54 157 000	70 538 000	74 225 000
Ссылка на источник информации		https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-2/section-2/floor-2/number-060/	https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-10/number-033/	https://www.cian.ru/sale/flat/290028629/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441907/
Цена, руб. кв.м		733 029	818 082	788 134	806 793
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		696 378	777 178	748 727	766 453
Корректировка на площадь		0,25%	-2,37%	0,93%	1,23%
Скорректированная цена за кв.м		698 119	758 759	755 690	775 880
Абсолютная корректировка		5,25%	7,37%	5,93%	6,23%
Коэффициент соответствия		19,04761905	13,56852103	16,86340641	16,05136437
Вес аналога		29,07%	20,71%	25,73%	24,49%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		744 534			
Справедливая стоимость, руб.		61 275 148			

Аналог №1

luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-2/number-060/

84,2 м²

ДОМ: MOUNTAIN LINE S-2
ЭТАЖ: 2 / 18
КВАРТИРА: 060
СПАЛЬНИ: 2
ОТДЕЛКА: WHITE-BOX
ВИД: ПРИВАТНЫЙ ПАРК

61 721 000 Р
733 029 Р ЗА М²

ЛОТ ЗАБРОНИРОВАН
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

11:39 28.09.2023

Аналог №2

luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-033/

66,2 м²

ДОМ: MOUNTAIN LINE S-1
ЭТАЖ: 10 / 18
КВАРТИРА: 033
СПАЛЬНИ: 2
ОТДЕЛКА: WHITE-BOX
ВИД: PIAZZA

54 157 000 Р
818 082 Р ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

11:40 28.09.2023

Аналог №3

Обновлено: 21 сен, 10:31 466 просмотров, 5 за сегодня Премум

2-комн. квартира, 89,5 м²

в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. [На карте](#)
 Воробьевы горы 13 мин. Ленинский проспект 16 мин. Площадь Гагарина 17 мин.

В избранное Сравнить Показать

Планировка 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь: 89,5 м² Жилая площадь: 30,5 м² Этаж: 3 из 18
 Год сдачи: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 89,5 м² на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

70 538 000 Р

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 789 134 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощно

Контакты застройщика
 Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подготовка: 2022 Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Открыть сайт

Аналог №4

Обновлено: 20 сен, 15:46 953 просмотра, 3 за сегодня Премум

2-комн. квартира, 92 м²

в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)
 Воробьевы горы 12 мин. Лужники 18 мин. Спортивная 20 мин.

В избранное Сравнить Показать

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 15 фото

Общая площадь: 92 м² Жилая площадь: 28,1 м² Этаж: 9 из 17
 Год сдачи: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92 м² на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:

74 225 000 Р

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 806 793 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощно

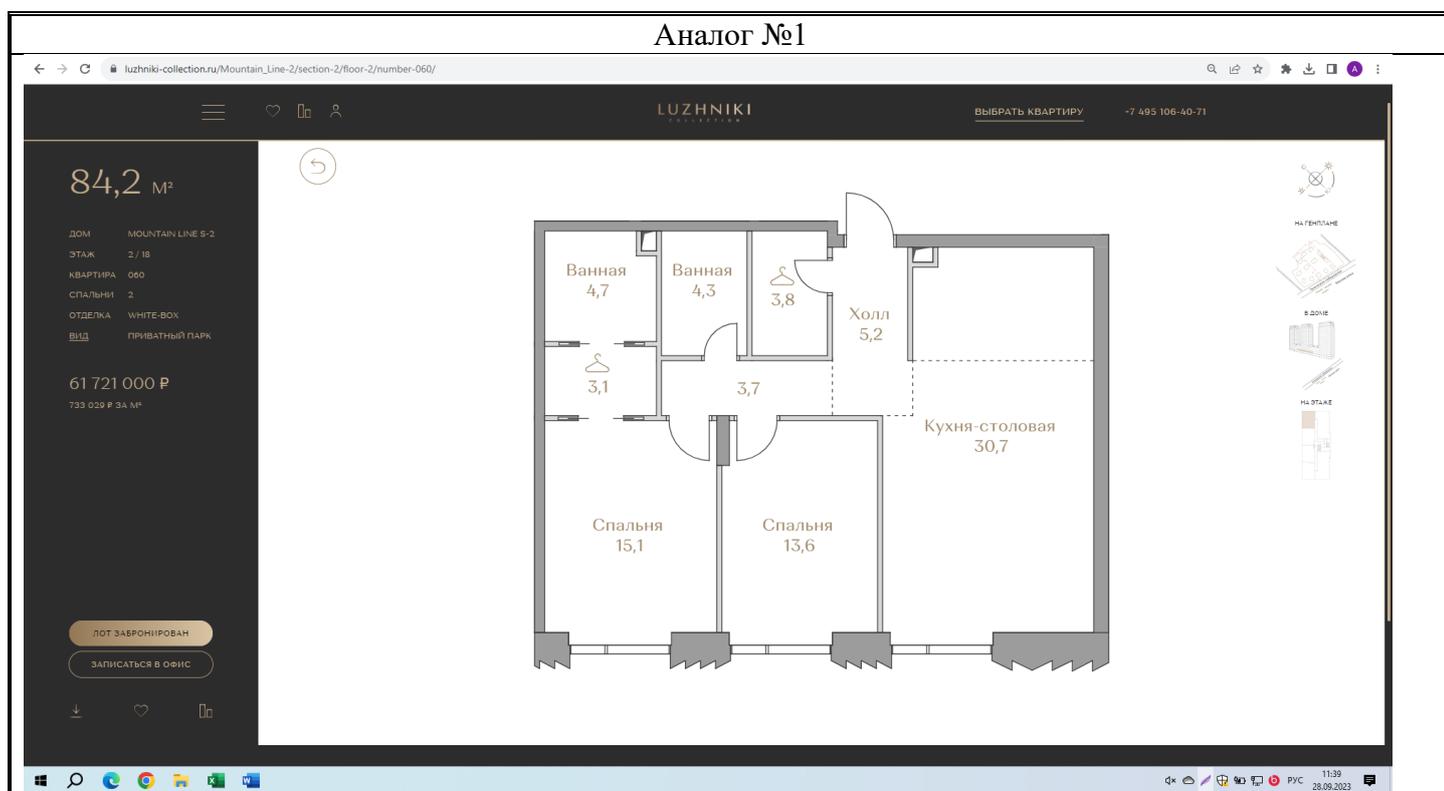
Контакты застройщика
 Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подготовка: 2022 Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Открыть сайт

Показатель	Объект оценки №21	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	84,2	66,2	89,5	92
Цена, руб.		61 721 000	54 157 000	70 538 000	74 225 000
Ссылка на источник информации		https://luzhnik-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-2/number-060/	https://luzhnik-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-033/	https://www.cian.ru/sale/flat/290028629/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441907/
Цена, руб. кв.м		733 029	818 082	788 134	806 793
Скидка на торг		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена за кв.м		689 047	768 997	740 846	758 385
Корректировка на площадь		-2,41%	-4,96%	-1,75%	-1,45%
Скорректированная цена за кв.м		672 441	730 855	727 881	747 388
Абсолютная корректировка		8,41%	10,96%	7,75%	7,45%
Коэффициент соответствия		11,8906064 2	9,12408759 1	12,9032258 1	13,4228187 9
Вес аналога		25,12%	19,27%	27,26%	28,35%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		720 058			
Справедливая стоимость, руб.		75 678 096			



Аналог №2

luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-10/number-033/

66,2 м²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-1
ЭТАЖ 10 / 18
КВАРТИРА 033
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВНУТРИ ПIAZZA

54 157 000 Р
818 082 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

Аналог №3

stan.ru/sale/flat/290028629/

Обновлено: 21 сен, 10:31 • 466 просмотров, 5 за сегодня

2-комн. квартира, 89,5 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. На карте
▲ Бородавки горы 13 мин. ▲ Ленинский проспект 16 мин. ▲ Площадь Таганка 17 мин.

70 538 000 Р

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 788 134 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: козачинка

Контакты застройщика
Перезвоните мне

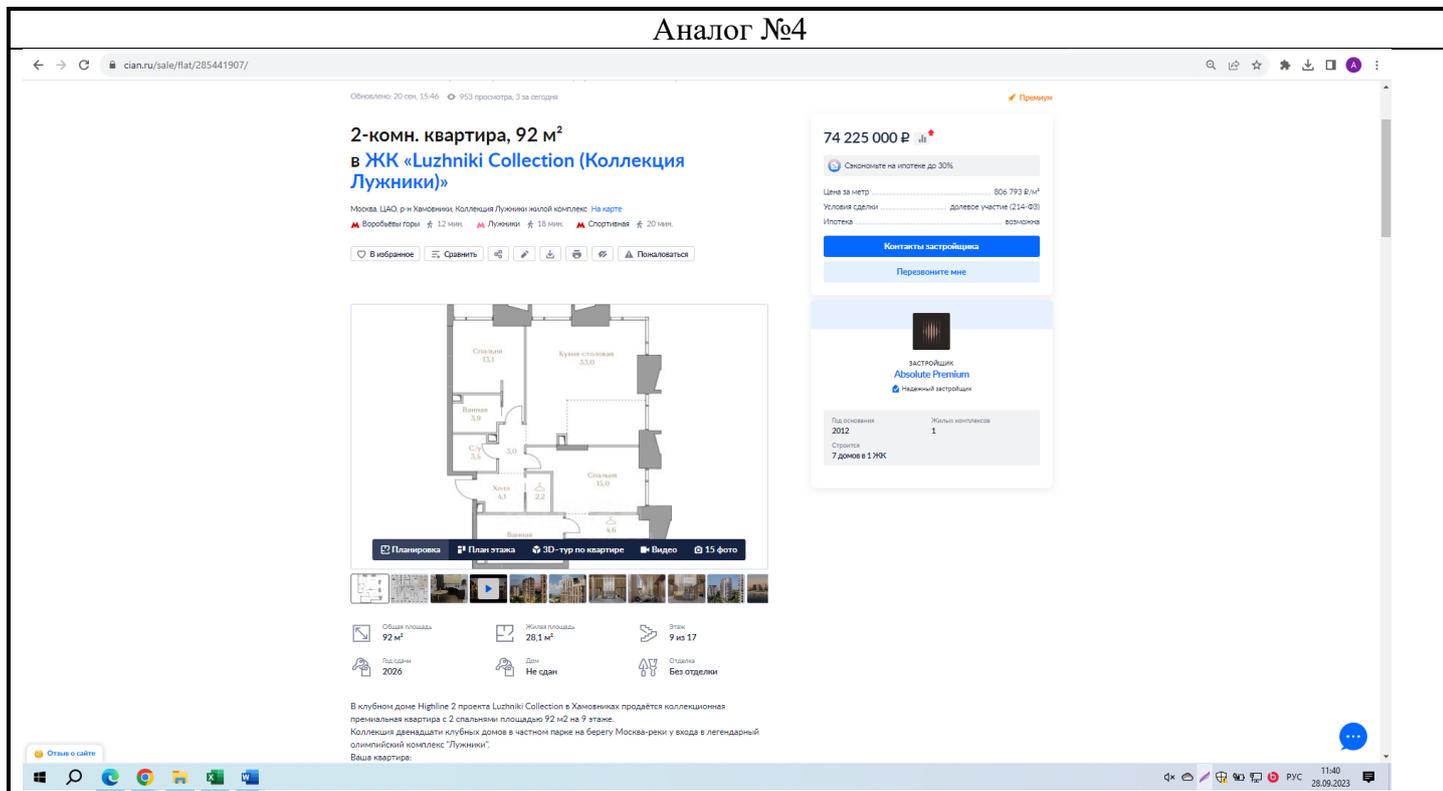
застройщик Absolute Premium
Надежный застройщик

Поселенная 2012 Жилых комплексов 1
Сдана 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь 89,5 м²
Жилая площадь 30,5 м²
Этаж 3 из 18
Поселен 2026 Дом Не сдан
Отделка Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная привилегия - квартира с 2 спальнями площадью 89,5 м² на 3 этаже.
Коллекция привилегия клубный дом в частном парке на Бегемоте. Легки и уютны в легализованной

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №22	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	84,2	66,2	89,5	92
Цена, руб.		61 721 000	54 157 000	70 538 000	74 225 000
Ссылка на источник информации		https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-2/section-2/floor-2/number-060/	https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-10/number-033/	https://www.cian.ru/sale/flat/290028629/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441907/
Цена, руб. кв.м		733 029	818 082	788 134	806 793
Скидка на торг		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена за кв.м		689 047	768 997	740 846	758 385
Корректировка на площадь		-2,41%	-4,96%	-1,75%	-1,45%
Скорректированная цена за кв.м		672 441	730 855	727 881	747 388
Абсолютная корректировка		8,41%	10,96%	7,75%	7,45%
Коэффициент соответствия		11,8906064 2	9,12408759 1	12,9032258 1	13,4228187 9
Вес аналога		25,12%	19,27%	27,26%	28,35%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		720 058			
Справедливая стоимость, руб.		75 678 096			

Аналог №1

84,2 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-2
ЭТАЖ 2 / 18
КВАРТИРА 060
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД ПРИВАТНЫЙ ПАРК

61 721 000 Р
733 029 Р ЗА М²

ЛОТ ЗАБРОНИРОВАН
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ВАННАЯ 4,7
ВАННАЯ 4,3
3,8
Холл 5,2
3,1
3,7
Спальня 15,1
Спальня 13,6
Кухня-столовая 30,7

LUZHNIKI
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

НА ГЕНПЛАНЕ
В ЗОНЕ
НА ЭТАЖЕ

11:39 28.09.2023

Аналог №2

66,2 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-1
ЭТАЖ 10 / 18
КВАРТИРА 033
СПАЛЬНИ 2
ОТДЕЛКА WHITE-BOX
ВИД PIAZZA

54 157 000 Р
818 082 Р ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Спальня 14,1
Кухня-столовая 24,1
Ванная 4,0
3,4
Спальня 9,7
Ванная 2,8
Холл 4,4
3,7

LUZHNIKI
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 106-40-71

НА ГЕНПЛАНЕ
В ЗОНЕ
НА ЭТАЖЕ

11:40 28.09.2023

Аналог №3

Обновлено: 21 сен, 10:31 466 просмотров, 5 за сегодня Премум

2-комн. квартира, 89,5 м²

в ЖК «Luzhnikі Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. [На карте](#)
 Воробьевы горы 13 мин. Ленинский проспект 16 мин. Площадь Гагарина 17 мин.

В избранное Сравнить Показать

Планировка 3D-тур по квартире Видео 17 фото

Общая площадь: 89,5 м² Жилая площадь: 30,5 м² Этаж: 3 из 18
 Год сдачи: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhnikі Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 89,5 м² на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

70 538 000 Р

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 788 134 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощно

Контакты застройщика
 Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подготовка: 2022 Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Открыть сайт

11:40 28.09.2023

Аналог №4

Обновлено: 20 сен, 15:46 953 просмотра, 3 за сегодня Премум

2-комн. квартира, 92 м²

в ЖК «Luzhnikі Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)
 Воробьевы горы 12 мин. Лужники 18 мин. Спортивная 20 мин.

В избранное Сравнить Показать

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 15 фото

Общая площадь: 92 м² Жилая площадь: 28,1 м² Этаж: 9 из 17
 Год сдачи: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhnikі Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92 м² на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:

74 225 000 Р

Скиньте на ипотеку до 30%

Цена за метр: 806 793 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощно

Контакты застройщика
 Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подготовка: 2022 Жилых комплексов: 1
 Строится: 7 домов в 1 ЖК

Открыть сайт

11:40 28.09.2023

Обоснование корректировок**Скидка на торг**

Поправка на уторговывание — это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку на торг (уторговывание).

Определяя цены предложения объектов недвижимости, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга.

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.07.2023 г.

Таблица 5.3.3

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,94	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92

Учитывая тот факт, что на 01.07.2023 г., ставка рефинансирования составляла 8,5%, на дату оценки ставка рефинансирования составляет 13%, на рынке наблюдается резкий спад в сфере кредитования. Таким образом, оценщик не стал принимать в качестве скидки на торг значение, рекомендованное для группы А. В качестве скидки на торг было принято среднее значение по РФ, т.е. -5% для объектов до 100 кв.м. и -6% для объектов более 100 кв.м.

Корректировка на местоположение.

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. Все аналоги находятся в том же ЖК что и объект оценки, корректировка не вводилась.

Корректировка на дату планируемого ввода в эксплуатацию

Данная корректировка отражает разницу в стоимости на помещения во вновь возводимых домах в зависимости от степени их готовности. Как правило, стоимость прав на недвижимость на стадии «котлована» ниже стоимости аналогичной недвижимости в уже построенном доме или на финальной стадии строительства. Причем чем меньше степень готовности дома, тем больший дисконт предлагают застройщики, тем самым снижая свои риски.

В данном случае, все дома, в которых расположены объекты-аналоги, как и объект оценки, не сданы в эксплуатацию, что делает проведение данной корректировки излишней.

Корректировка на общую площадь

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.07.2023 г.

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 12.07.2023 г.)



So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C=b^* S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (So/Sa)^{-0,12}$$

Таблица 5.3.4 Итоговое суждение о справедливой стоимости объектов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	84,6	62 790 628
2	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	93	77 358 795
3	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	126,3	95 525 995
4	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	132,6	96 674 284
5	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	74,9	58 778 299
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	80,50	60 107 177
7	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	85,9	68 038 899

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
8	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	101,8	78 536 562
9	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.	133,0	96 935 321
10	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	113,4	91 496 677
11	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	136,3	100 500 941
12	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,4	61 341 526
13	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,4	61 341 526
14	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса – 0,00 кв.м.	60,7	48 590 471
15	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	119,6	95 583 363
16	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	119,6	95 978 043
17	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	80,3	57 608 023
18	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	92,0	74 355 136
19	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,2	61 216 395

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
20	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: ЕЗ/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,3	61 275 148
21	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: ЕЗ/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	105,1	75 678 096
22	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: ЕЗ/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	105,1	75 678 096
Итого:			1 655 389 401

6.3. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

1 655 389 401 (один миллиард шестьсот пятьдесят пять миллионов триста восемьдесят девять тысяч четыреста один) рубль (НДС не облагается)

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки №III, V, VI и №7.

Поскольку для определения стоимости Объекта оценки использовался единственно сравнительный подход, согласование результатов оценки не требуется.

Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 6.1

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	62 790 628	Не применялся	62 790 628
2	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	77 358 795	Не применялся	77 358 795
3	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	95 525 995	Не применялся	95 525 995
4	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	96 674 284	Не применялся	96 674 284
5	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	58 778 299	Не применялся	58 778 299
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	60 107 177	Не применялся	60 107 177

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
7	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	68 038 899	Не применялся	68 038 899
8	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	78 536 562	Не применялся	78 536 562
9	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	96 935 321	Не применялся	96 935 321
10	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	91 496 677	Не применялся	91 496 677
11	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	100 500 941	Не применялся	100 500 941
12	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	61 341 526	Не применялся	61 341 526
13	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	61 341 526	Не применялся	61 341 526
14	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	48 590 471	Не применялся	48 590 471

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
15	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	95 583 363	Не применялся	95 583 363
16	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	95 978 043	Не применялся	95 978 043
17	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	57 608 023	Не применялся	57 608 023
18	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	74 355 136	Не применялся	74 355 136
19	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	61 216 395	Не применялся	61 216 395
20	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	61 275 148	Не применялся	61 275 148
21	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	75 678 096	Не применялся	75 678 096
22	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	75 678 096	Не применялся	75 678 096
			1 655 389 401		1 655 389 401

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м
16	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	95 978 043
17	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	57 608 023
18	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	74 355 136
19	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	61 216 395
20	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	61 275 148
21	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	75 678 096
22	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	75 678 096
	Итого:	1 655 389 401

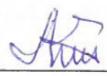
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 655 389 401 (один миллиард шестьсот пятьдесят пять миллионов триста восемьдесят девять тысяч четыреста один) рубль (НДС не облагается)

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик:

 А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:


 М.С. Сидоренко

8. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020)
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - СПб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: 1997.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

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

- Информация, использованная в расчетах.
Договора участия в долевом строительстве от 09 декабря 2022 г.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet–ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.

Приложения

Полученная от заказчика документация

- Юридическое описание оцениваемого имущества:
свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество;
- Документация на оцениваемый объект.

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Первоначальная стоимость имущества - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

- **Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:
 - право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
 - право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
 - право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
 - право передавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Сделка - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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

Стоимость балансовая - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т. е. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект участниками совершенной или планируемой сделки.

Термины и определения, применяемые на практике при оценке стоимости объектов недвижимого имущества

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Амортизация – процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аренда – правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (rentы).

Арендная ставка - цена аренды. Обычно исчисляется в рублях, реже – в долларах США, Евро за 1 кв.м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

Вторичный рынок недвижимости – рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Девелопер – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Застройщик - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке.

К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т.п.

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Инженерное оборудование здания – система приборов, аппаратов, машин и коммуникаций, обеспечивающая подачу и отвод жидкостей, газов, электроэнергии (водопроводное, газопроводное, отопительное, электрическое, канализационное, вентиляционное оборудование).

Кадастровый номер – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

Капитальный ремонт – ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

Коммерческая недвижимость – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апарт-отели, сдающиеся в аренду квартиры и т.д.).

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

Коэффициент общих площадей – маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. Коэффициент позволяет компенсировать «простой» площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Объекты жилищно-гражданского назначения – жилье здания, здания для оказания гостиничных услуг, административные здания, здания детских дошкольных учреждений, здания и сооружения научного, учебного, лечебного, санаторно-курортного, культурно-просветительного, спортивного, бытового и коммунального назначения, культовые здания и сооружения.

Объекты производственного назначения – здания и сооружения, в том числе линейно-протяженные, которые после ввода их в эксплуатацию будут функционировать в сфере материального производства: в отраслях промышленности, сельском и водном хозяйстве, на

транспорте (включая автомобильные дороги), в области связи, торговли, в системах общественного питания, сбыта и материально-технического снабжения.

Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первичный рынок недвижимости – рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости – совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Сооружения – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку. К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных производственных функций.

Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Документы Объекта оценки (заверяются должным образом на печатном носителе)



**Договор
участия в долевом строительстве № LC/S/G1/016**

город Москва

«09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэонвест (ООО «СЗ Грандэонвест») место нахождения: 119270, г. Москва, вл.тер. муниципальный округ Хамовники, Лузнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Штрейса Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Игорьевым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-07/2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице **Михайлова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савельевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бочаровой Ирины Антоновны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-07/2022-4-399, с другой стороны,

при совместном именовании именуемые «Сторона», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01/0005019/3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Делевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лузнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г.; «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «09» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация «Единой информационной системе жилищного строительства»: <https://naua.dom.urf.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandoninvest.mos.ru/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания)

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность, с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо исполкуемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьями 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 79 813 160,00 (Семьдесят девять миллионов восемьсот тридцать тысяч сто шестьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактически приведенной площади составляет 600 098,95 (Шестьсот тысяч девятьсот восемьдесят девять копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ЦАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектам инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № В1, односекционное, 18-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 18517,6 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал подвальных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: В1

Этаж: 4

Проектный номер: В1/016

Общая площадь: 133,00 кв.м.

Жилая площадь: 45,60 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,90 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилья, используемого помещений, а также террас (с применением повышающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления пересчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта. Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта в момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронный копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

<p>Застройщик: ООО «СЗ Грандэонвест» Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лузнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лузнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ЦАО СБЕРБАНК</p>	<p>Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости И» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018, ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 774301001 р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700</p>
--	---

<p>Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: a.kretinin@abv-primus.ru Адрес электронной почты для обмена сообщениями: oog.grandoninvest@gmail.com.</p>	<p>Адрес электронной почты: g.mischprow@tinkoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13</p>
---	---

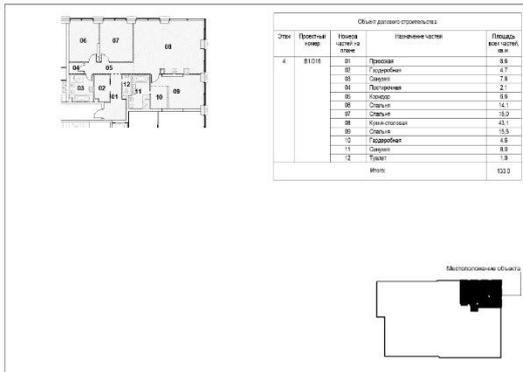
Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./ М.П.

Участник долевого строительства: _____ /Михайлов С.А./ М.П.

Описание степени готовности Объекта долевого строительства
на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире).

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 этажа многоквартирного комплекса;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки окончательных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электрощита, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /ПТрейс А.М./
М.П. _____

Участник долевого строительства: _____ /Михальцов С.А./
М.П. _____

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /ПТрейс А.М./
М.П. _____

Участник долевого строительства: _____ /Михальцов С.А./
М.П. _____



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/006

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вид.тер. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая воб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Шприс Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом неважности «Тинькофф Фонд Строительств Неважности» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Месярайнской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Неважности» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице **Михальцова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савватеевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Прими Аляксандовны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Сторона», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Лечебное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кооплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественные штатные (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждено следующие документы:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nauk.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyuzinvest.info/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание перемешной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта - С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 3

Проектный номер: E1/006

Общая площадь: 84,60 кв.м.

Жилая площадь: 28,70 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,90 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристика Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существующим изменением Объекта Договора и изменения площади Объекта и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо исполнителям им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровую учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определен Сторонами в размере 51 887 472,00 (Пятьдесят один миллион восемьсот восемьдесят семь тысяч четыреста семьдесят два рубля 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 613 327,09 (Шестьсот тринадцать тысяч триста двадцать семь рублей 09 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:
ООО «С3 Грандсоуинвест»

Место нахождения: г. Москва.
Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77.
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,
КПП 770401001, ОКПО 09109810
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:
ООО «Иньюкофф Капитал» Д.У. ЗИФФ Недвижимости «Гинькофф Фонд Строящейся Недвижимости I»

Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
КПП 7743304530, ОГРН 11977463801388
КПП 774301001
р/с 40701810200000001964
в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
к/с 30101810200000000700
БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkuntiny@abs-premium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandsouinvest@gmail.com.

Адрес электронной почты: g.muchipov@tinkoff.ru
тел.: +7 (499) 704 06 13

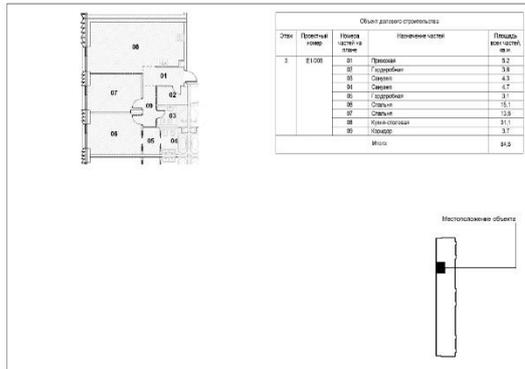
Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальков С.А./
М.П.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/ML/006
от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальков С.А./
М.П.

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартиры):

- **Окна.** Установка окон/выпуклой со стеклопакетам, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- **Двери.** Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконечных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконечных приборов и инсталляций;
- **Электрооснащение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальков С.А./
М.П.



**Договор
участия в долевом строительстве № LC/S/W/11**

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Штрёйс Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости Ё» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11377463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФУ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости Ё» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице **Михаилова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ирине Алятовны, зарегистрированное в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,
при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-0005019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высшая застройка) (2.0): Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Допольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деполевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nsoi.mos.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyinvest.info/>.

1.2. Участник, являясь участником в строительстве или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

1

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информационно о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, шпн, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта). Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 71 631 042,00 (Семьдесят один миллион шестьсот тридцать одна тысяча сорок два рубля 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 770 226,26 (Семьсот семьдесят тысяч двести двадцать шесть рублей 26 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и долевые средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

5

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № А1, односекционное, 18-ти этажное жилое здание, с отдельными встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 10381,7 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкокомбинированных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: А1

Этаж: 4

Проектный номер: А1/11

Общая площадь: 93,00 кв.м.

Жилая площадь: 27,30 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых помещений помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с обмерами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь, Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта. Участник уведомляет и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

2

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

<p>Застройщик: ООО «СЗ Грандсоюзинвест»</p> <p>Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №4070281053800263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк</p> <p>Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandsoyinvest@gmail.com</p>	<p>Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости Ё»</p> <p>Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018. ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 774301001 р/с 407018102000000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700</p> <p>Адрес электронной почты: g.michirov@tinkoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13</p>
--	--

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель, по Доверенности: _____ /Штрёйс А.М./

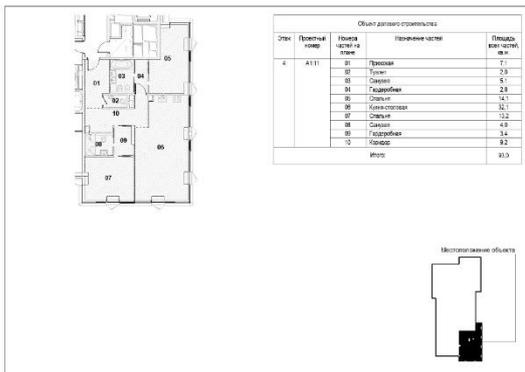
Участник долевого строительства
Представитель, по Доверенности: _____ /Михаилов С.А./

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/W/11
от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/W/11
от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства
на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /ПТрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальцов С.А./
М.П.



город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вилерг. мундипалитый округ Хамовники, Лужнецкая воб., д. 2/4, стр. 4, техмический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице ШТрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москва, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ё» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФО недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ё» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хатурашвили Георгием Салвовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москва Болдыревой Прими Алаговны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Сторона», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многотальная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Личное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кооплексы)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественные штание (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее денежными средствами Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждено следующими документами:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nauk.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyuzinvest.info/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транспортировки;
- Поты. без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетоне исполнении;
- Потолки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заовд в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентилиция и кондиционирование. Заовдка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /ПТрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальцов С.А./
М.П.

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из зданий зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № В1, однокорпусное, 18-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 18537,6 кв. м.
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.
Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:
Корпус: В1
Этаж: 4
Проектный номер: В1/013
Общая площадь: 132,60 кв. м.
Жилая площадь: 42,70 кв. м.
Количество комнат: 3
Терраса – 0,00 кв. м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, свеления об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с оговоркой, проведёнными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для изменения перечисленных Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, попомощию которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьями 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 80 458 882,00 (Восемьдесят миллионов четырехста пятьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят два рубля 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 606 778,9 (Шестсот шесть тысяч семьсот семьдесят восемь рублей 90 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу агент) по договору счета эскроу (далее – «счет эскроу») на банковском для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Делегента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

4.2.1. Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место
----------------------	---

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандэвэинвест»	Участник долевого строительства: ООО «Гинькофф Капитал» Д.У. ЗИИФ Недвижимости «Гинькофф Фонд Строительств Недвижимости Б»
Место нахождения: г. Москва	Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81	ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388
ИНН 7704502677, ОГРН 1127746164204,	КПП 774301001
КШП 770401001, ОКПО 09109810	р/с 40701810200000001964
Расчетный счет №40702810538000263222, открытый в подразделении: ПАО Сбербанк	г/с АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 04452700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs.rp.sberbank.ru	Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandinvest@gmail.com.	Адрес электронной почты: g.michirpov@tinkoff.ru	тел.: +7 (499) 704 06 13
---	---	--	---------------------------------

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальков С.А./

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG1/013 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства

Этаж	Прочные стены	Иные стены (стеклянные)	Полочные части	Площадь, кв.м.
4	81013	00	Шпона	7,9
		01	Гидроизоляция	4,3
		02	Полочный	2,8
		03	Свайлы	7,9
		04	Свайлы	4,2
		05	Свайлы	16,5
		06	Гидроизоляция	16,9
		07	Свайлы	9,9
		08	Свайлы	33,3
		09	Свайлы	5,1
		10	Свайлы	12,9
		11	Свайлы	4,8
		12	Свайлы	5,2
		13	Свайлы	5,2
		Итого		102,8

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG1/013 от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транзитных;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электрощита, квартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного шита без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальков С.А./

Подписи Сторон:
от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальков С.А./



город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11377463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болцаревой Ирины Анастольевны, зарегистрированное в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-599, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Сторонами», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-0065019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высшая застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дополковое, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nsoi.dom.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyuzinvest.info/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробку/проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо исполняемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче принять лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранение Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственной кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 87 406 690,00 (Восемьдесят семь миллионов четыреста шесть тысяч шестьсот девяносто рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 692 056,14 (Шестьсот девяносто две тысячи пятьдесят шесть рублей 14 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (эскроу агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

4.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № С2, однокорпусное, 17-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 12696,4 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта - С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2

Этаж: 7

Проектный номер: С2/42

Общая площадь: 126,30 кв.м.

Жилая площадь: 45,30 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) расположение по отношению друг к другу частей является объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») атакж, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершению строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с сборками, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмера фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменена конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандсоюзинвест» Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ЦАО Сбербанк	Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018. ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 774301001 р/с: 40701810200000001964 в АО «Райффайбанк», г. Москва к/с: 301018102000000000700 БИК 044525700
--	---

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akke@tin@ab-rtreem.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandsoyuzinvest@gmail.com

Адрес электронной почты: g.tin@tin.ru
тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторон:

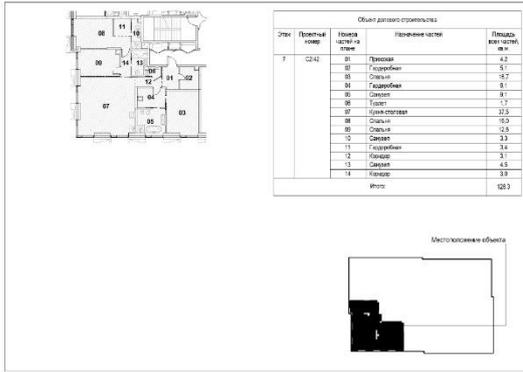
от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михайлов С.А./
М.П.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/HL/2/42
от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/HL/2/42
от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/выпуклой стеклопакетом (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансформации;
- **Полы** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению; Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стоков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электрощита, двуквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению; Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /ПТрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальков С.А./
М.П.

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /ПТрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальков С.А./
М.П.



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/G1/052

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вил.тер. мун.поселения округ Хамовники, Лужнецкая воб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Сергея Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом негласности «Тинькофф Фонд Строительств Независимости» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Независимости» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице **Михайлова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хатуриным Георгием Савловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Прими Аляксандовны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Сторона», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоярусная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Лечебное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кошоплекс) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественные штатные (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующий документ:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nauk.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyuzinvest.info/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № В1, однокорпусное, 18-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 185317,6 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.
Класс энергоэффективности – А
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:
Корпус: В1
Этаж: 9
Проектный номер: В1/052
Общая площадь: 74,90 кв.м.
Жилая площадь: 45,40 кв.м.
Количество комнат: 2
Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, свешення об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением поправочного коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с оговоркой, проведёнными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для изменения перечисленных Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Обществе имущество Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственной кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 53 111 688,00 (Пятьдесят три миллиона сто одиннадцать тысяч шестьсот восемьдесят восемь рублей 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 709 101,31 (Семьсот девять тысяч сто один рубль 31 копейка). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

4.2.1. Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул.
----------------------	--

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:
ООО «СЗ Грандсозинвест»

Место нахождения: г. Москва.
Адрес: 119270, г. Москва, вил.пер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:
ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Педавижности Ъ»

Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388
КПП 774301001
р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandsouzinvest@gmail.com.

Адрес электронной почты: g.michalov@tinkoff.ru
тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальков С.А./
М.П.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG1/052 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG1/052 от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транзитных;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электроштита, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальков С.А./
М.П.



Договор
участия в долевом строительстве № LC/S/ML/064

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.терг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрёис Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., жителем города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрирован Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/220-и/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном усмотрении именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на нижеследующих:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бюджетное обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дополнительное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деполевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее денежными средствами Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующее документальное основание: «1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: https://naioi.dom.ru/, а также на официальном сайте застройщика: https://grandsoyuzinvest.info/.

1.2. Участник, являясь в строительстве или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, переводящее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

3.2.3. Оказывать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельных инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо исполняемым им объектам интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов на техническое обслуживание и охрану Объекта).

Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиняемых в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства несет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 49 913 850,00 (Сорок девять миллионов девятьсот тридцать тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 620 047,83 (Шестьсот двадцать тысяч сорок семь рублей 83 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, объектов зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

1.4. Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитными железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 3

Проектный номер: Е2.064

Общая площадь: 80,50 кв.м.

Жилая площадь: 27,40 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с которыми, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомляет и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адрес и реквизиты Сторон

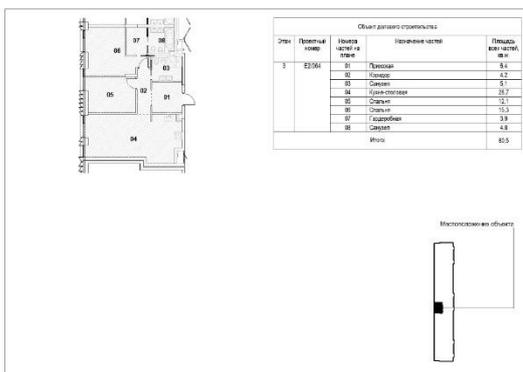
Table with 2 columns: Застройщик: ООО «СЗ Грандсоюзинвест» and Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И». It lists addresses, contact information, and bank details for both parties.

Подписи Сторон:

от Застройщика: Представитель по Доверенности: М.П. Штрёис А.М./
Участник долевого строительства: Представитель по Доверенности: М.П. Михальцов С.А./

Описание степени готовности Объекта долевого строительства
на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- **Двери.** Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отделание.** Установлены интгрированные конвекторы без установки декоративных решёток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконечных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконечных приборов и инсталляций;
- **Электрообеспечение.** Установка вводно-квартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подписи Сторон:

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальков С.А./
М.П.

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальков С.А./
М.П.



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/2/65

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Халовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164294, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэпитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом невладелец «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости» (Место происхождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФУ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Саволовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Прими Аллоповичем, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоквартирная жилищная застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деятельность управления (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 +/- 103 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающее денежное средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nichi.domrf.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyuzinvest.ru/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № С2, однокорпусное, 17-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 12696,4 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2

Этаж: 11

Проектный номер: С2/65

Общая площадь: 85,90 кв.м.

Жилая площадь: 30,70 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенное в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с омерами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Омеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, попомощи которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьями 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственной кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере **61 265 876,00 (Шестидесят один миллион двести шестьдесят пять тысяч восемьсот семьдесят шесть рублей 00 копеек)**, НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактивной приведенной площади составляет 713 223,24 (Семьсот тридцать тысяч двести двадцать три рубля 24 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), назначаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Делегата) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

4.2.1. Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место
----------------------	---

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандсоюзинвест» Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк	Участник долевого строительства: ООО «Гинькофф Капитал» Д.У. ЗИФФ недвижимости» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018. ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 774301001 р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 3010181020000000700 БИК 044525700
--	--

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandsouzinvest@gmail.com

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /ПТрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальнов С.А./
М.П.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/HL2/65
от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства

Элемент	Примерная площадь, кв.м.	Итого	Площадь, кв.м.
11	12,00	Итого	22,9
ИП	Прим.кв.	1,6	
ИП	Спальня	2,7	
ИП	Спальня	6,7	
ИП	Гостиная	5,9	
ИП	Спальня	5,2	
ИП	Спальня	10,5	
ИП	Кухня-столовая	10,0	
ИП	Ванная	2,4	
ИП	Коридор	5,6	
Итого			22,9

Подписи Сторон:
от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /ПТрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальнов С.А./
М.П.

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/HL2/65
от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

- **Объект** долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):
- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электропитания, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного шпота без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /ПТрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальнов С.А./
М.П.



Договор
участия в долевом строительстве № LC/ШП/2/66

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шприс Аины Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., юридическому городу Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым новым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости Ё» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11377463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости Ё» (далее – Фонд) зарегистрирован Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болцаревой Прины Алятовичем, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-599, с другой стороны,
при совместном упоминании именованные «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-0005019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилищная застройка (высшая застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дополнительное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: https://nsoi.dom.ru/, а также на официальном сайте застройщика: https://grandcoinvestinvest.info/.

1.2. Участник долевое строительство или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов на техническое обслуживание и охрану Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса, оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет, и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 77 984 774,00 (Семьдесят семь миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят четыре рубля 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 766 058,68 (Семьсот шестьдесят шесть тысяч пятьдесят восемь рублей 68 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

4.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № С2, однокорпусное, 17-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.
Общая площадь – 12696,4 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта - С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (капши, керамические камни, блок и др.)
Материал потолжких перекрытий – Монолитные железобетонные.
Класс энергоэффективности – А
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:
Корпус: С2
Этаж: 11
Проектный номер: С2/66

Общая площадь: 101,80 кв.м.
Жилая площадь: 25,10 кв.м.
Количество комнат: 2
Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») атакж, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с сборками, произведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомляет согласие с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение Фактической приведенной площади по сравнению с

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адрес и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик (ООО «СЗ Грандэкоинвест») and Участник долевого строительства (ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости Ё»). It lists addresses, contact information, and identification numbers for both parties.

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkediv@abs-premium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandcoinvest@gmail.com

Подпись Сторон:

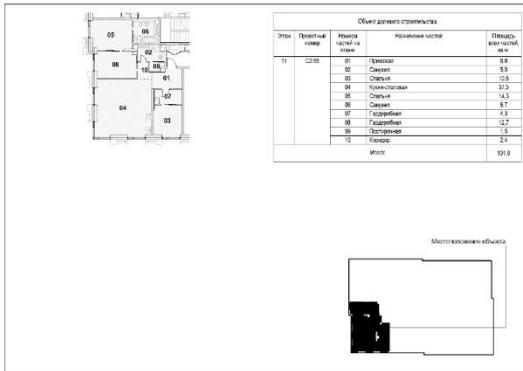
от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. Шприс А.М./

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.П. Михайлов С.А./

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/HL2/66
от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/HL2/66
от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электрощитка, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного шита без разводки по помещениям.

Подпись Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальнов С.А./
М.П.

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальнов С.А./
М.П.

Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»

Выписка № 0024 от "31" июля 2017 года
 из реестра Некоммерческого партнерства
 «Российская коллегия оценщиков»

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства
 «Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению
 Общества с ограниченной ответственностью
 "ОМ-Консалт"
 о том, что Общество с ограниченной ответственностью
 "ОМ-Консалт" (г. Москва)
 ИНН 7725779683
 является членом Некоммерческого партнерства «Российская коллегия
 оценщиков» и включено в реестр "4" февраля 2013 года
 за регистрационным № 771185

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

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

ОГРН 1207790240813 | ИНН 9701159733
 125107078, г. Москва, а/я 508 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Выписка
 из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
 по заявлению Амбарова Александра Юрьевича
 о том, что Амбаров Александр Юрьевич
 является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным
 номером 0092726
 Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет
 Принудительная приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
 воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
 1. №092731-1 от 25.01.2018. Оценка недвижимости, действителен до 25.01.2021;
 2. №016784-3 от 22.03.2019. Оценка бизнеса, действителен до 22.03.2022;
 3. №015617-2 от 05.10.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 05.10.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 июля 2020 г.
 Дата составления выписки 29 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
 В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018439-1 от 22 января 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
 деятельности по направлению оценочной деятельности
 «Оценка недвижимости»
 выдан Амбарову Александру Юрьевичу
 на основании решения федерального бюджетного учреждения
 «Федеральный ресурсный центр»
 от 22 января 2021 г. № 185
 Директор  А.С. Бузкин
 Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
 до 22 января 2024 г.





РОСГОССТРАХ

**ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 40/22/134/982 от «18» ноября 2022г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА
ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Москва

«18» ноября 2022г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 40/22/134/982 от «18» ноября 2022г. на основании Заявления Страхователя от «18» ноября 2022г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования») на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счёт: 40701810201700000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счёт: 30101810300000000985, БИК: 044525985
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ОМ-Консалт», ИНН: 7725779683 Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25 Расч. счёт: 40702810300000002430 в АО «Банк Финсервис» г. Москва Корр. счёт: 30101810545250000079, БИК: 044525079
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за причинение за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «13» декабря 2022г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2023г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	21 000,00 (Двадцать одна тысяча) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, срок уплаты до «13» декабря 2022г.
ДОПОЛНЕНИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 40/22/134/982 от «18» ноября 2022г. 2. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 40/22/134/982 от «18» ноября 2022г. преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 40/22/134/982 от «18» ноября 2022г.

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»

М.П.



(Мерзлов А.А.)

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт»

М.П.



(Сидоренко М.С.)

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
147 (сто сорок семь) листов

Печать/подпись

