



ОТЧЕТ № 480/23

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

Дата оценки по состоянию на: «28» апреля 2023 г.

г. Москва 2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 480/23

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 8 от «20» апреля 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 № 480/23 и Приложений, составленных «28» апреля 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	«28» апреля 2023 г.	
Дата осмотра	«27» апреля 2023 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, не введёны в эксплуатацию и находятся в стадии строительства.	
Период проведения работ по оценке	Оценка производилась «20» апреля 2023 г.- «28» апреля 2023 г.	
Дата составления Отчета	«28» апреля 2023 г.	
Порядковый номер Отчета	№ 480/23 (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	55 532 455	Не применялся	55 532 455
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	77 005 209	Не применялся	77 005 209
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	94 585 691	Не применялся	94 585 691
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	95 370 296	Не применялся	95 370 296
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	56 891 119	Не применялся	56 891 119
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 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	53 223 380	Не применялся	53 223 380

№ 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	65 904 284	Не применялся	65 904 284
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	79 026 933	Не применялся	79 026 933
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	95 643 093	Не применялся	95 643 093
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	86 819 607	Не применялся	86 819 607
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	97 002 257	Не применялся	97 002 257
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	58 246 335	Не применялся	58 246 335
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	58 246 335	Не применялся	58 246 335

№ 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	44 844 614	Не применялся	44 844 614
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	91 029 832	Не применялся	91 029 832
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	91 029 832	Не применялся	91 029 832
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	51 536 701	Не применялся	51 536 701
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	75 485 908	Не применялся	75 485 908
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	58 114 249	Не применялся	58 114 249
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	58 178 858	Не применялся	58 178 858

№ 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	72 504 286	Не применялся	72 504 286
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	72 504 286	Не применялся	72 504 286
			1 588 725 560		1 588 725 560

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 588 725 560 (один миллиард пятьсот восемьдесят восемь миллионов семьсот двадцать пять тысяч пятьсот шестьдесят) рублей (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.....	34
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	35
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.....	35
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	39
3.3. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	40
3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ	50
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	50
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	51
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	51
5.4. ВЫВОДЫ.....	52
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	53
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	55
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	116
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	117
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	122
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	123
Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	123
Приложения.....	123

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 - «28» апреля 2023 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«28» апреля 2023 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «20» апреля 2023 г. - «28» апреля 2023 г.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	«27» апреля 2023 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, не введёны в эксплуатацию и 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-1 №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/0000014/22; страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 29.04.2022 г. Период действия с 29.05.2022 г. по 28.05.2023 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	№ 480/23
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 8 от «20» апреля 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	«28» апреля 2023 г.
Дата осмотра имущества	«27» апреля 2023 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилой дом, в котором расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находится в стадии строительства.
Период проведения оценки	Оценка производилась «20» апреля 2023 г.- «28» апреля 2023 г.
Дата составления отчета	«28» апреля 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 Многофункционального комплекса.
----------------	--

	<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 объект	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору

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 (жилой дом, в котором расположены квартиры, имущественные права которых подлежат оценке, находится 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	55 532 455	Не применялся	55 532 455
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	77 005 209	Не применялся	77 005 209
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	94 585 691	Не применялся	94 585 691
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	95 370 296	Не применялся	95 370 296
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	56 891 119	Не применялся	56 891 119

№ 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	53 223 380	Не применялся	53 223 380
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	65 904 284	Не применялся	65 904 284
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	79 026 933	Не применялся	79 026 933
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	95 643 093	Не применялся	95 643 093
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	86 819 607	Не применялся	86 819 607
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	97 002 257	Не применялся	97 002 257
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	58 246 335	Не применялся	58 246 335

№ 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	58 246 335	Не применялся	58 246 335
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	44 844 614	Не применялся	44 844 614
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	91 029 832	Не применялся	91 029 832
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	91 029 832	Не применялся	91 029 832
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	51 536 701	Не применялся	51 536 701
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	75 485 908	Не применялся	75 485 908
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	58 114 249	Не применялся	58 114 249

№ 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	58 178 858	Не применялся	58 178 858
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	72 504 286	Не применялся	72 504 286
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	72 504 286	Не применялся	72 504 286
			1 588 725 560		1 588 725 560

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 588 725 560 (один миллиард пятьсот восемьдесят восемь миллионов семьсот двадцать пять тысяч пятьсот шестьдесят) рублей (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, оказании 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. Жилой дом в эксплуатацию не введен. Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости I».

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 являются 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 частный сад, благоустроенную набережную, прогулочную аллею с ресторанными дворишками, 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. Подробности уточняйте по телефону отдела продаж.

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 Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат 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: Е1/006 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

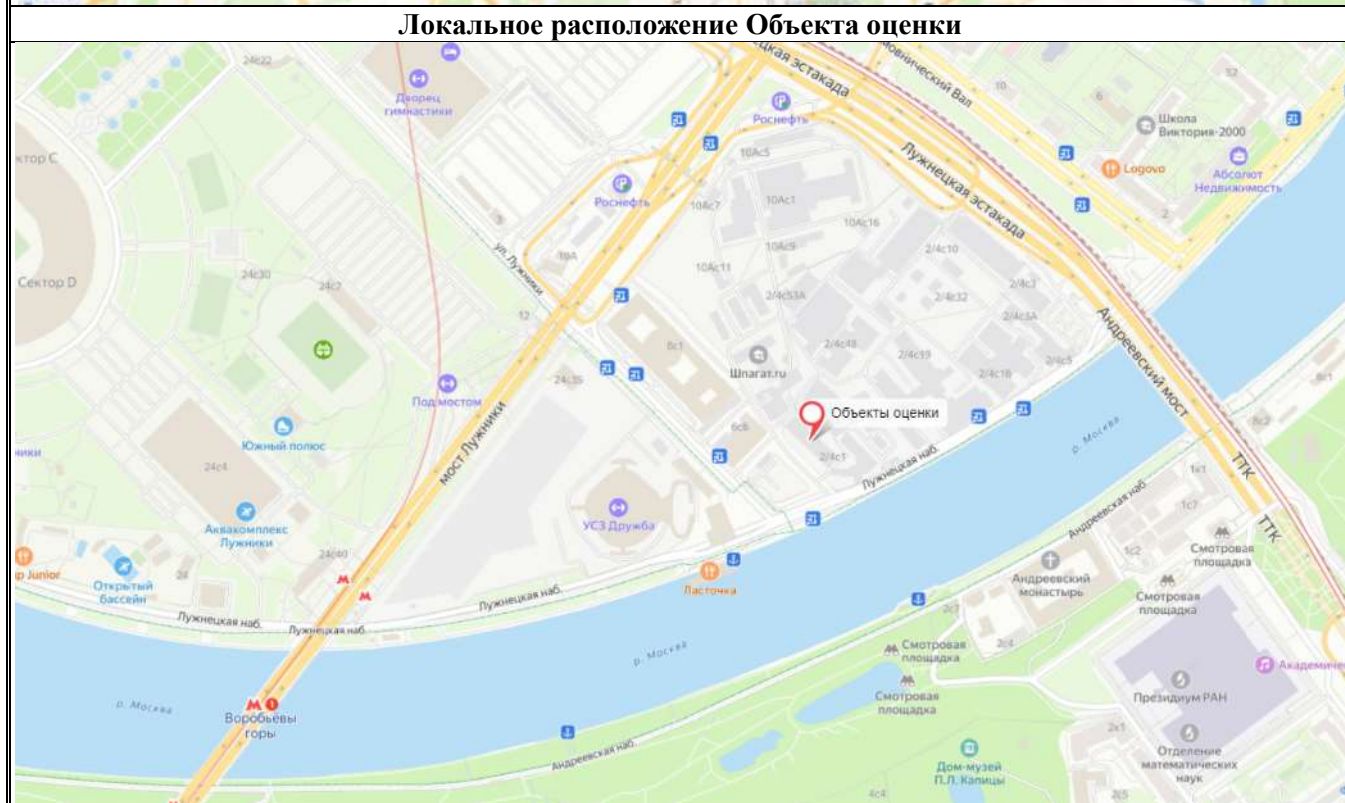
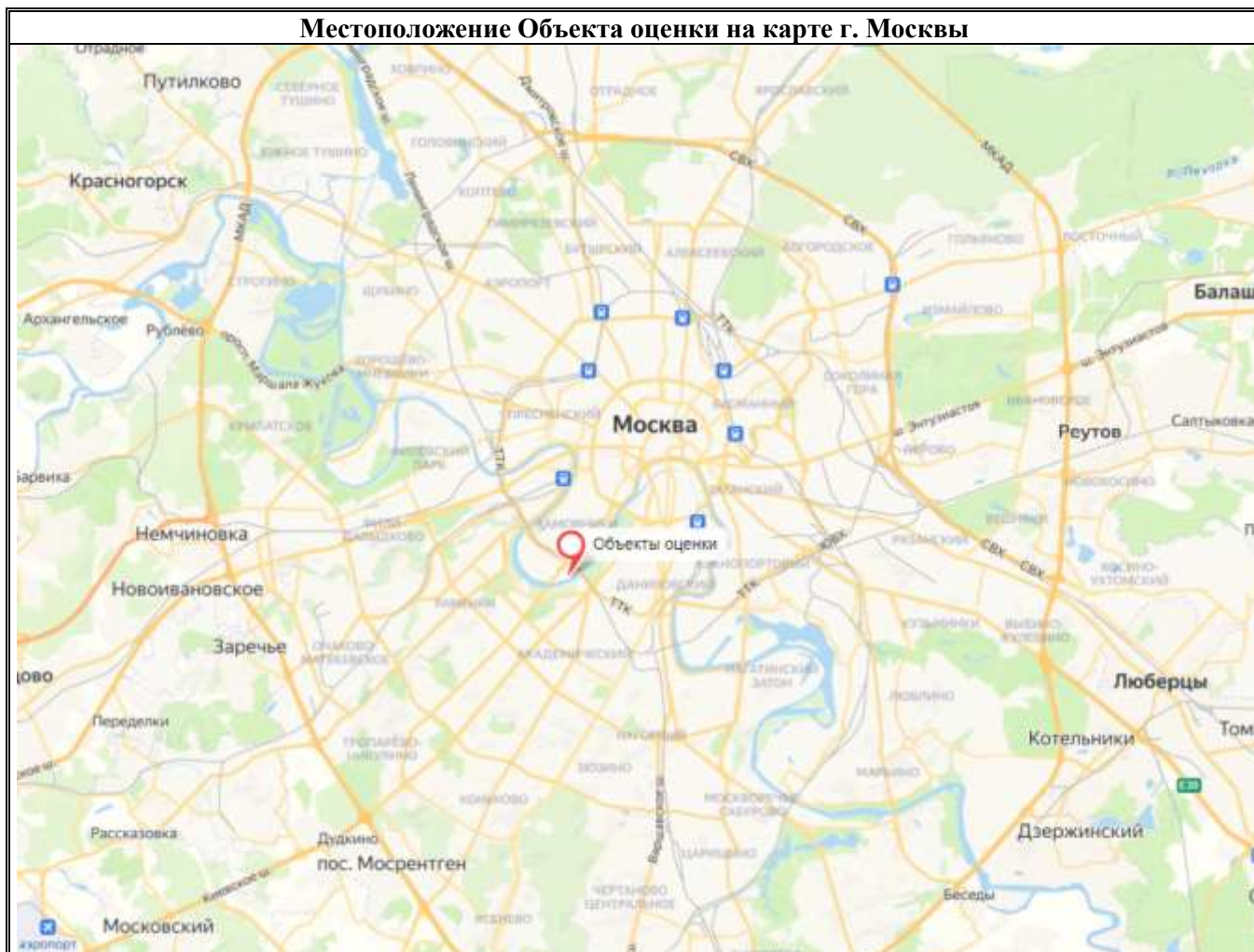


Фото строительной площадки



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 Центральном административном округе

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. март 2023 год¹

1. В феврале 2023 г. снижение ВВП замедлилось в годовом выражении до -3,1% г/г после -3,2% г/г в январе (-4,2% г/г в декабре 2022 г.). По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января. Поддержку экономике продолжает оказывать рост объемов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного).

2. Рост промышленного производства в феврале с устранением сезонного фактора сохранился на уровне января и составил +0,2% м/м SA. При этом в годовом выражении падение замедлилось до -1,7% г/г после -2,4% г/г в январе.

2.1. Обрабатывающие производства в феврале показали рост на +0,2% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,8% м/м SA в январе). В годовом выражении падение замедлилось до -1,2% г/г после -2,3% г/г месяцем ранее.

Положительные годовые темпы четвертый месяц подряд сохраняются в пищевой промышленности (+2,9% г/г после +3,9% г/г в январе, +1,1% г/г в декабре и +0,9% г/г в ноябре), где основную поддержку выпуску оказывает производство пищевых продуктов (+4,2% г/г после +4,4% г/г месяцем ранее). Сдерживающий фактор в отрасли – снижение выпуска табачных изделий (-9,2% г/г после -16,6% г/г).

Рост металлургического комплекса составил +10,3% г/г после падения на -2,0% г/г в январе, в т.ч. благодаря росту спроса со стороны строительного комплекса. Машиностроительный комплекс сохранил

¹ https://economy.gov.ru/material/file/2be20e2e9666c0f4290c5ef81fb4eac6/2023_03_29.pdf

темпы на уровне прошлого месяца: -2,6% г/г (-0,7 м/м SA) – однако этому предшествовало кардинальное улучшение динамики в январе -2,6% г/г после -15,4% г/г в декабре 2022 г. (+8,1 м/м SA).

Положительный вклад внесли производство компьютерного и электронного оборудования (+19,3% г/г после +5,5% г/г в январе) и производство прочих транспортных средств (+10,3% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее). Экспортно ориентированные отрасли пока сохраняют отставание от прошлого года. Производство кокса и нефтепродуктов в феврале в годовом выражении -1,1% г/г после нулевой динамики января, в химическом комплексе -8,1% г/г после -4,6% г/г в январе.

2.2. В добывающей промышленности в феврале с учётом фактора сезонности наблюдался рост +0,4 м/м SA к предыдущему месяцу. При этом в годовом выражении показатели сохранились практически на уровне января текущего года (-3,2% г/г после -3,1% г/г). Улучшение годовой динамики наблюдалось в добыче нефти и природного газа (-1,8% г/г после -3,2% г/г).

3. Объём работ в строительстве в феврале 2023 г. продолжил ускоряться: +11,9% г/г после +9,9% г/г в январе, даже не смотря на высокую базу прошлого года. В помесечном выражении в феврале ускорение – объём строительных работ вырос на +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в январе.

4. В сельском хозяйстве в феврале 2023 г. объёмы выпуска превышают уровень прошлого года на +2,6% г/г (+2,7% г/г в январе). По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса в феврале выросло на +1,6% г/г (в январе – на +5,3% г/г), молока – на +3,3% г/г (в январе – на +4,2% г/г), яиц – на +4,6% г/г (в январе – на +4,0%).

5. Грузооборота транспорта (с исключением трубопроводного) вырос на +5,3% г/г после +2,2% г/г в январе, прежде всего, за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта до +5,6% г/г (+1,7% г/г в январе).

6. Оборот розничной торговли в феврале в годовом выражении составил -7,8% г/г после -6,6% г/г месяцем ранее на фоне ажиотажного спроса в феврале 2022 г. Объём платных услуг населению вырос в годовом выражении на +3,9% г/г после +2,9% г/г в январе. Оборот общественного питания в феврале также продемонстрировал рост на +8,6% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -4,4% г/г ниже уровня прошлого года после -3,6% г/г в январе.

7. В феврале 2023 г. инфляция составила 11,0% г/г (в январе 11,8%). По состоянию на 27 марта 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 4,3% г/г. Резкое снижение годовых темпов роста цен связано с повышенной инфляцией в марте 2022 г. (7,6% м/м). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале снизился на -3,9% г/г после снижения на -2,7% г/г в январе. В целом по промышленности в феврале 2023 г. цены снизились на -7,5% (в январе снижение на -4,6% г/г). 8. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.). В январе 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г (+0,6% г/г в декабре 2022 г.).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 23	февраль 23	январь 23	2022	I квартал 22	декабрь 22	ноябрь 22	октябрь 22	III квартал 22	II квартал 22	I квартал 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	-3,2	-3,1	-3,2	-2,1	-4,0	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,7	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	6,4	5,4	-0,4
Строительство	10,9	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	6,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,2	-7,8	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-8,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-13,4	-14,6	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	3,4	3,9	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,8	8,6	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-1,3	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-6,6	-6,7	-6,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	11,4	11,0 / 4,3 ²	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	-6,1	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-22,7	-28,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-3,3	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,8	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2

Источники: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² На 27 марта 2023 года

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 23	февраль 23	январь 23	2022	I квартал 22	декабрь 22	ноябрь 22	октябрь 22	III квартал 22	II квартал 22	I квартал 22	2021
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-4,1	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлогенезис руд	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,6	-20,6	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,7	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность в т.ч.	3,4	2,9	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
пищевые продукты	4,3	4,2	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,6	-1,4	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-12,4	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность в т.ч.	0,0	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
текстильные изделия	-6,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	1,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из нее	7,1	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-12,1	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-6,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
обработка древесины и производство изделий из нее	-19,8	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,1	-8,6	-9,4	0,0	-3,7	-8,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-1,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	-1,1	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс в т.ч.	-6,5	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
химические вещества и химические продукты	-5,8	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-15,1	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резинные и пластмассовые изделия	-2,2	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- фев.23	фев.23	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-7,6	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-6,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	3,7	10,3	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	-1,3	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлургические изделия	19,3	38,8	3,6	7,0	6,6	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,8	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	12,6	19,3	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,1	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-17,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-51,9	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	17,7	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-4,1	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	-2,3	-4,6	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-10,3	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,5	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	2,7	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-8,5	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	фев.23	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49,3	49,0	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	73,0	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,2	10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублевым жилищным кредитам		7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	13,6	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,0	17,2	12,9
Кредиты организациям	16,6	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты		16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	20,8	27,1	25,7
Госпотребительские кредиты		2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

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 3.1

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
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав

Признак классификации	Виды рынков
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. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы²

Основные показатели. Динамика

Предложение	Сегмент «делюкс»	Динамика*	Сегмент «премиум»	Динамика*
Объем предложения, шт.	620	-1%	1 480	+22%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² ***	2 187	0%	1 071	-1%
Средняя площадь, м ²	154	0%	121	+1%
Средняя стоимость, млн руб.	338	0%	129	0%
Спрос	Сегмент «делюкс»	Динамика**	Сегмент «премиум»	Динамика**
Число сделок, шт.	30	-55%	130	-41%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	1 588	+12%	866	-2%
Средняя площадь, м ²	114	-28%	109	-7%
Средняя стоимость, млн руб.	180	-19%	94	-9%

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

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

² <https://kf.expert/publish/ryнок-zhiloj-ndvizhimosti-biznes-klassa-moskvy-1-polugodie-2022>

Структура предложения по классу жилья



Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по формату жилья



Источник: NF Group Research, 2023

Предложение

В I квартале 2023 года на первичном рынке элитной жилой недвижимости продолжилось восполнение объемов предложения. Так, по итогам марта было экспонировано 2,1 тыс. квартир и апартаментов (+14% за квартал, при этом годовой прирост составил 90%). Это свидетельствует о том, что количество свободных лотов уже приблизилось к значениям конца 2020 – начала 2021 годов и в краткосрочной перспективе сегмент продолжит наращивать объемы. Основной причиной такой динамики является охлаждение спроса на жилую недвижимость.

Комплексы, в которых начались продажи в I кв. 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
Runovsky 14	Руновский пер., вл. 14 (Замоскворечье)	Премиум	Ziggurat Development	Апартаменты	38	Март 2023	Без отделки
Обыденский 1 (presale)	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 (Плещиха)	Делюкс	Coldy	Квартиры	51	Март 2023	Без отделки
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

Несмотря на это девелоперы продолжают выводить новые проекты: всего за январь – март рынок пополнился четырьмя новостройками, а также одной новой очередью уже реализуемого комплекса. При этом три из четырех новых проектов относятся к классу «делюкс». По итогам I квартала 2023 года ТОП-3 районов-лидеров по распределению текущего предложения не претерпел изменений в сравнении с концом прошлого года. Так, лидером по объему свободного предложения остается Пресненский район, где сосредоточено 24% всех экспонируемых квартир и апартаментов. При этом за квартал его доля выросла на 5 п. п., а в годовом выражении – на 10 п. п.

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 м ²	16,2%	14,7%	1,5%	0,2%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	1,8%	5,8%	10,7%	3,2%	1,3%	0,2%
150–200 м ²	0,0%	3,2%	7,3%	6,0%	3,1%	1,8%
200–250 м ²	0,0%	1,2%	0,3%	1,3%	2,9%	6,3%
Более 250 м ²	0,0%	0,0%	0,5%	0,8%	1,1%	8,6%

Источник: NF Group Research, 2023

Вторая строчка по-прежнему закреплена за районом Дорогомилово, который в конце 2022 года сместился с лидирующей позиции – теперь здесь реализуется всего 14% элитного жилья столицы, что на 5 п. п. ниже, чем годом ранее. Замыкает тройку локация Якиманка, доля которой на данный момент составляет 12% предложения сегмента (-6 п. п. за год).

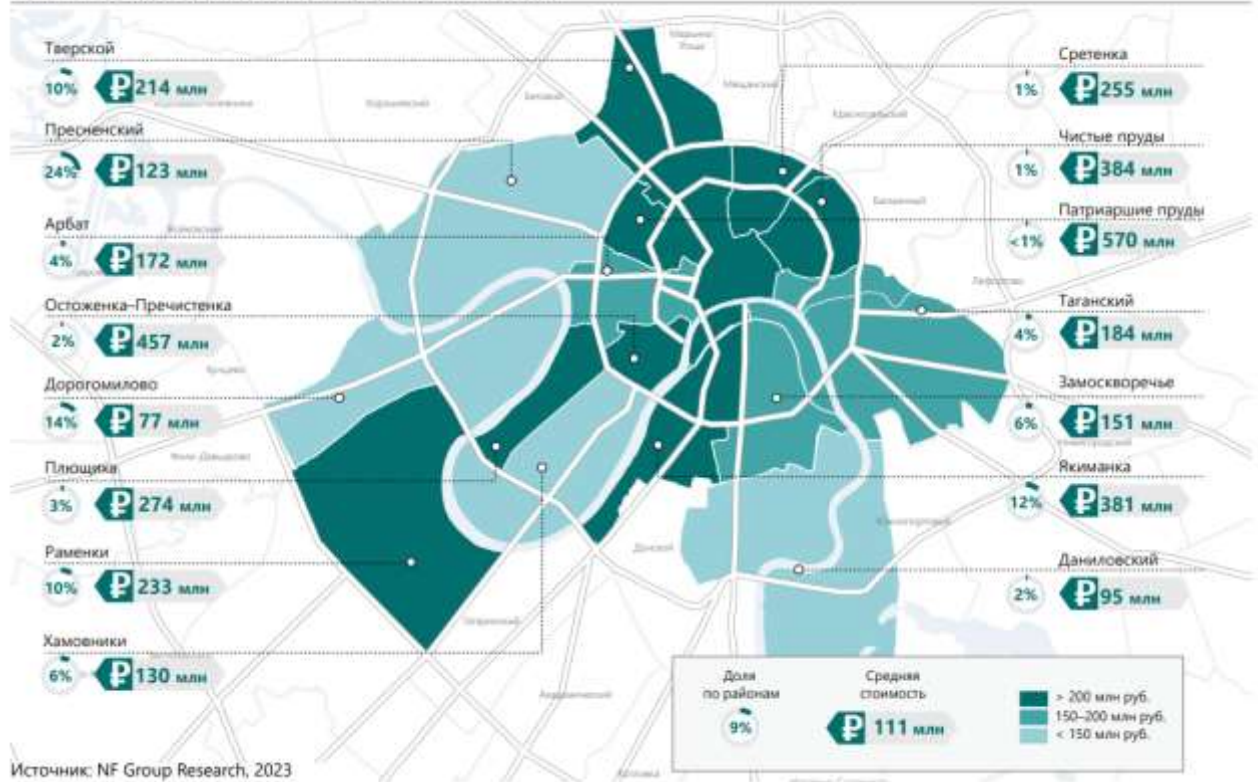
Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	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 м ²	7,4%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м ²	12,6%	20,1%	1,8%	0,0%	0,1%	0,0%
100–150 м ²	0,2%	11,8%	14,6%	4,3%	0,7%	0,3%
150–200 м ²	0,0%	0,1%	3,5%	6,2%	3,9%	1,1%
Более 200 м ²	0,0%	0,0%	0,1%	1,0%	1,8%	7,6%

Источник: NF Group Research, 2023

Следуя тенденции, намеченной еще в прошлом году, на протяжении I квартала 2023 г. структура предложения по-прежнему смещалась в сторону квартир и апартаментов без отделки. Так, на конец марта доля таких лотов составила 57%, что на 9 п. п. выше, чем в аналогичный период прошлого года. Впрочем, многие девелоперы успешно наладили поставки материалов или нашли качественные аналоги, поэтому рынок продолжает пополняться проектами с отделкой. В целом на лоты с финишной отделкой по итогам I квартала 2023 г. пришлось практически треть всего предложения (32%), а с отделкой white box было представлено 11% всех экспонируемых лотов.

Доля и средняя стоимость предложения по районам



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



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



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



Спрос

В первые месяцы 2023 года на первичном рынке элитной жилой недвижимости сохранилась тенденция снижения активности среди покупателей, которая отчетливо прослеживалась на протяжении всего прошлого года. Так, по итогам I квартала 2023 года в новостройках было реализовано порядка 160 квартир и апартаментов, что на 43% меньше значения аналогичного периода 2022 года.

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	12,1%	21,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	2,6%	12,7%	11,5%	0,6%	0,0%	0,0%
150–200 м ²	0,0%	8,3%	8,9%	3,2%	1,9%	0,6%
200–250 м ²	0,0%	1,3%	0,6%	0,0%	2,6%	1,9%
Более 250 м ²	0,0%	1,3%	0,6%	0,0%	0,0%	7,6%

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	15,8%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м ²	19,0%	22,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	7,8%	14,0%	1,4%	0,9%	0,1%
150–200 м ²	0,0%	0,4%	4,9%	4,7%	0,6%	0,9%
Более 200 м ²	0,0%	0,0%	0,1%	1,3%	1,4%	3,4%

Источник: NF Group Research, 2023

В последний раз более низкий показатель отмечался только во II квартале 2020 года в связи с действовавшими пандемийными ограничениями: тогда количество сделок составило порядка 130 шт. По сравнению с январем – мартом 2022 г. средняя площадь сделки снизилась на 13% – до 110 м², а средний бюджет сделки составил 108 млн руб. (-15% в годовой динамике).

Динамика числа и среднего бюджета сделки



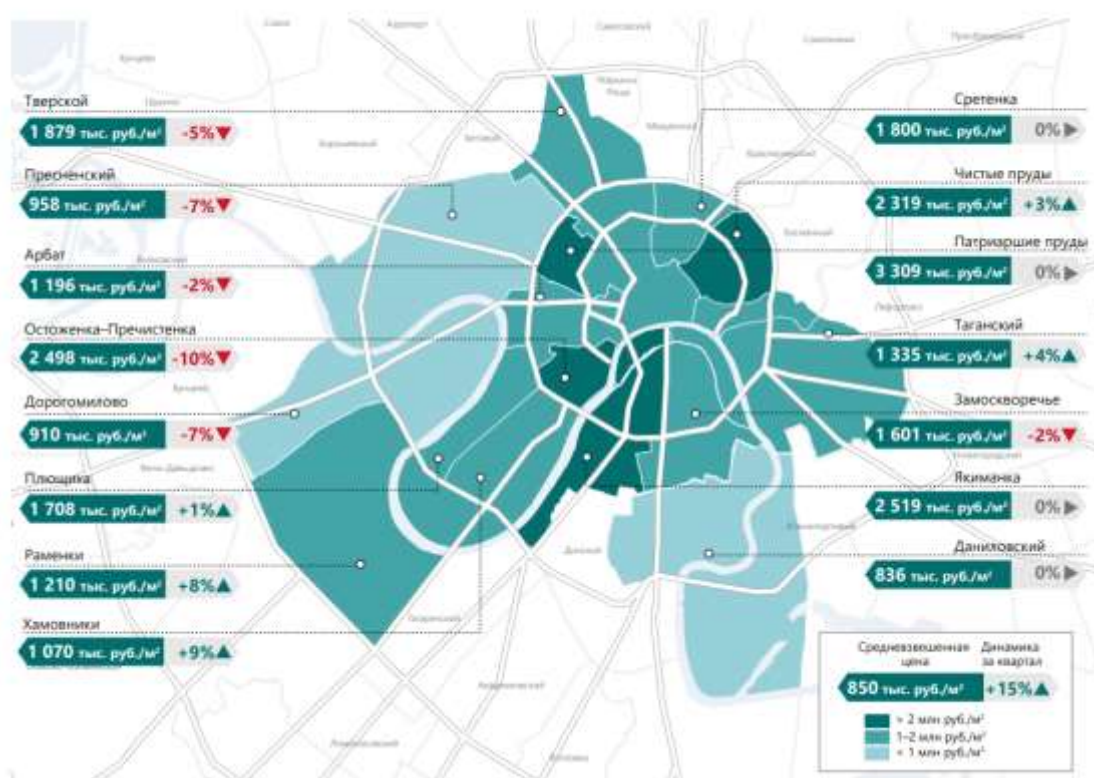
Источник: NF Group Research, 2023

В большей степени сейчас популярностью пользуются интересные ликвидные проекты. В целом невысокий спрос характерен для начала года, однако основное влияние по-прежнему оказывают последствия геополитических потрясений. Кроме того, еще больше усилилась конкуренция со стороны вторичного рынка: только за последние 3 месяца объем предложения здесь увеличился на 12%, а за последний год количество объявлений выросло на треть, в том числе за счет перевода части арендных квартир в продажу. С учетом более привлекательных цен многие покупатели отдают предпочтение именно вторичному сегменту. Наиболее популярной локацией остается район Дорогомилово, где было заключено 28% сделок сегмента за I квартал 2023 г. Чуть меньшая доля, в размере 26%, пришлась на локацию Хамовники – именно здесь находится проект Luzhnik Collection, который стал в этом периоде лидером по количеству реализованных лотов среди всех элитных новостроек. Замыкает тройку район Раменки, который формирует 15% спроса.

Цены

По итогам I квартала 2023 года средневзвешенная цена предложения в элитных новостройках показала незначительное снижение и составила 1 460 тыс. руб./м² (-4% за 3 месяца и -9% за год). В разрезе классов в первую очередь стоит отметить сохранение высокой ценовой дельты, наблюдаемой еще в прошлом году. Так, стоимость квадратного метра в классе «делюкс» за квартал не изменилась и на конец марта составила 2 187 тыс. руб., что вдвое превышает аналогичный показатель в премиум-классе – 1 071 тыс. руб. (-1% за 3 месяца). При этом в большинстве реализуемых проектов за квартал цены сохранились на прежнем уровне, тем не менее в ряде объектов все же фиксировалось прямое снижение цен на весь или часть реализуемого объема предложения. Положительные корректировки, обусловленные в основном ростом строительной готовности, также присутствовали на рынке, однако отмечались всего в нескольких комплексах: динамика на такие лоты была достаточно умеренной. В разрезе районов динамика средневзвешенной цены предложения за квартал была разнонаправленной. Максимальное снижение показателя в размере 10% отмечалось в кластере Остоженка-Пречистенка, где показатель составил 2,5 млн руб./м². За последние 3 месяца рынок локации пополнился новым проектом – «Обыденский 1». Среди районов с положительной динамикой максимальное изменение было зафиксировано в Хамовниках, где средневзвешенная цена предложения составила 1 070 тыс. руб./м² (+9% за 3 месяца). Впрочем, самым дорогим кластером Москвы, где представлено элитное жилье, по-прежнему остаются Патриаршие пруды: по итогам марта стоимость 1 м² здесь сохранилась на уровне 3,3 млн руб. А наиболее бюджетное предложение, ниже 1 млн руб./м², можно найти в Даниловском районе (836 тыс. руб./м²), в Дорогомилово (910 тыс. руб./м²) и Пресненском районе (958 тыс. руб./м²).

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам





Основные выводы:

- Сокращение количества сделок до 160 шт. (-43% в годовом выражении).
- Корректировка средневзвешенной цены до значения 1 460 тыс. руб./м² (-4% за квартал и -9% за год)/
- Активное восполнение объёмов предложения до значения 2,1 тыс. лотов (+14% за квартал и +90% за год) в связи с высоким уровнем девелоперской активности на фоне заметного охлаждения спроса.

Таблица 3.2 Анализ актуальных предложений о продаже в жилом комплексе «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	83,2	54 922 000	660 120	https://www.cian.ru/sale/flat/285442064/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	83,2	55 910 000	671 995	https://www.cian.ru/sale/flat/285442070/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	66,4	46 644 000	702 470	https://www.cian.ru/sale/flat/285442052/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	66,3	48 459 000	730 905	https://www.cian.ru/sale/flat/286399608/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	100,7	74 509 000	739 911	https://www.cian.ru/sale/flat/285441931/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	133	99 022 000	744 526	https://www.cian.ru/sale/flat/285914866/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	146,7	109 332 000	745 276	https://www.cian.ru/sale/flat/285442074/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	122,2	91 186 000	746 203	https://www.cian.ru/sale/flat/285441828/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	131,8	98 963 000	750 857	https://www.cian.ru/sale/flat/285442047/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	66,2	50 865 000	768 353	https://www.cian.ru/sale/flat/285442087/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	66,4	51 215 000	771 310	https://www.cian.ru/sale/flat/285442069/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	74,9	57 935 000	773 498	https://www.cian.ru/sale/flat/286399623/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	145,2	113 225 000	779 787	https://www.cian.ru/sale/flat/285441902/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	133	103 826 000	780 647	https://www.cian.ru/sale/flat/285441995/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	122,2	95 802 000	783 977	https://www.cian.ru/sale/flat/285441890/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	120,6	95 736 000	793 831	https://www.cian.ru/sale/flat/285442049/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	134,9	107 247 000	795 011	https://www.cian.ru/sale/flat/285441997/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	145,2	116 325 000	801 136	https://www.cian.ru/sale/flat/285441910/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	119,6	97 503 000	815 242	https://www.cian.ru/sale/flat/285442009/

Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	89,5	73 703 000	823 497	https://www.cian.ru/sale/flat/285442001/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	139,9	117 582 000	840 472	https://www.cian.ru/sale/flat/285441992/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	87,9	74 819 000	851 183	https://www.cian.ru/sale/flat/285441978/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	110,7	94 237 000	851 283	https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	113,4	100 271 000	884 224	https://www.cian.ru/sale/flat/285442008/
Минимум			639 579	
Среднее значение			866 120	
Максимум			1 184 430	

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 приватный 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 3.3

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Ассоциация Российских банков Комитет по оценочной деятельности - Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2011 г.

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

Таблица 3.4

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	7	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	5	7	9
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	15	9	7	9	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	6	3	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	7	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	2	7	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:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, 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 2 месяца для квартир до 100 кв.м. и 3 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 дома 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 (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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

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

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами³.

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.

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 для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Для определения стоимости всех типов объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, использовался сравнительный подход, так как рынок продажи жилых помещений (квартир), развит.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, 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 применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки.

5.3. Доходный подход

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять для недвижимости, генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор (или покупатель) приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход не применяется для определения справедливой стоимости квартир жилых домах, так как они не являются типичной доходной недвижимостью.

³ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, 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 невозможным применить доходный подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки.

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, затруднительно 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 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.

6. 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;

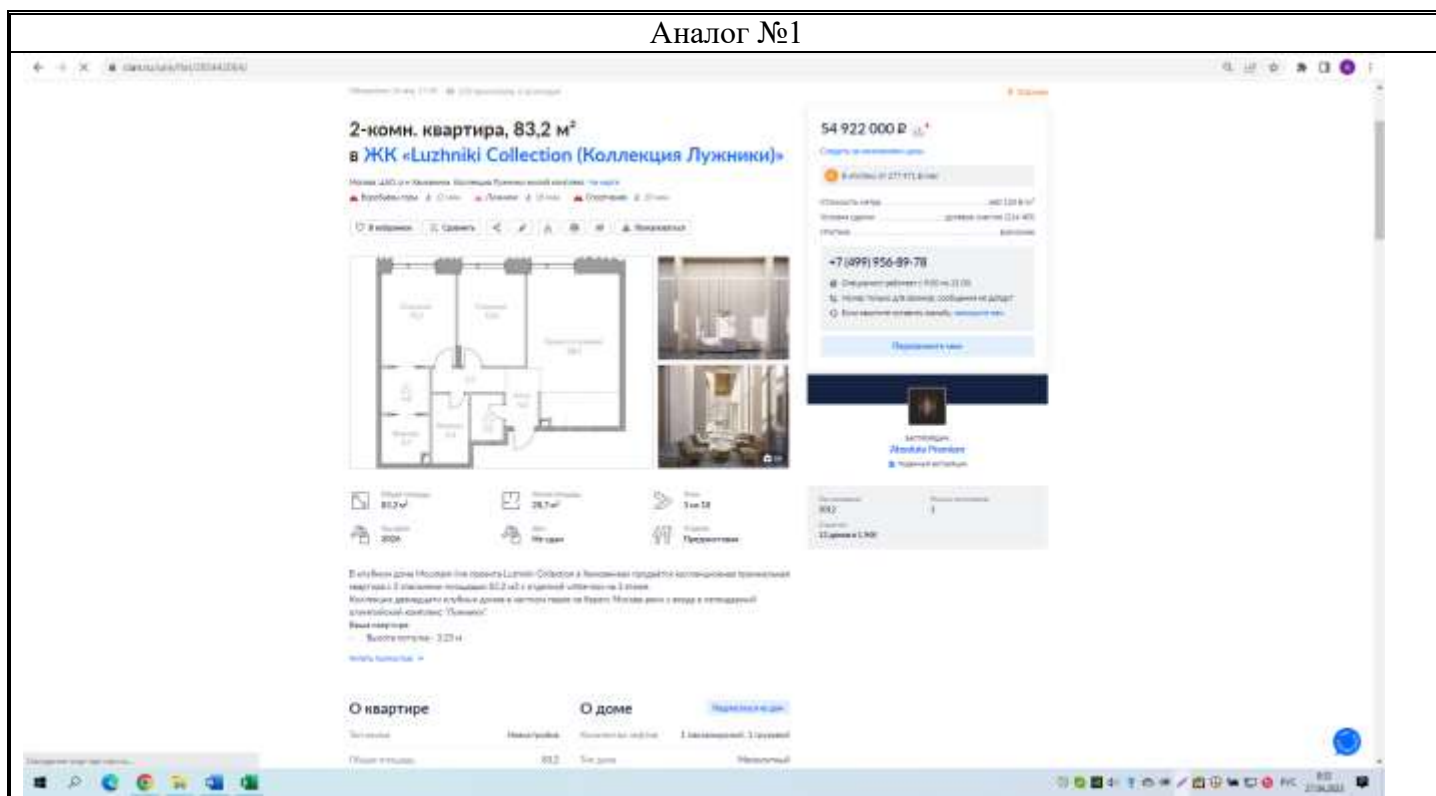
D_{Pij} -- значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

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 6.1 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Показатель	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	84,60	83,2	83,2	66,4	66,3
Цена, руб.		54 922 000	55 910 000	46 644 000	48 459 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442064/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442070/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442052/	https://www.cian.ru/sale/flat/286399608/
Цена, руб. кв.м		660 120	671 995	702 470	730 905
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		640 316	651 835	681 396	708 978
Корректировка на площадь		-0,18%	-0,18%	-2,63%	-2,65%
Скорректированная цена за кв.м		639 163	650 662	663 475	690 190
Абсолютная корректировка		3,18%	3,18%	5,63%	5,65%
Коэффициент соответствия		31,44654	31,44654	17,76199	17,69912
Вес аналога		31,973%	31,973%	18,059%	17,995%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		656 412			
Справедливая стоимость, руб.		55 532 455			



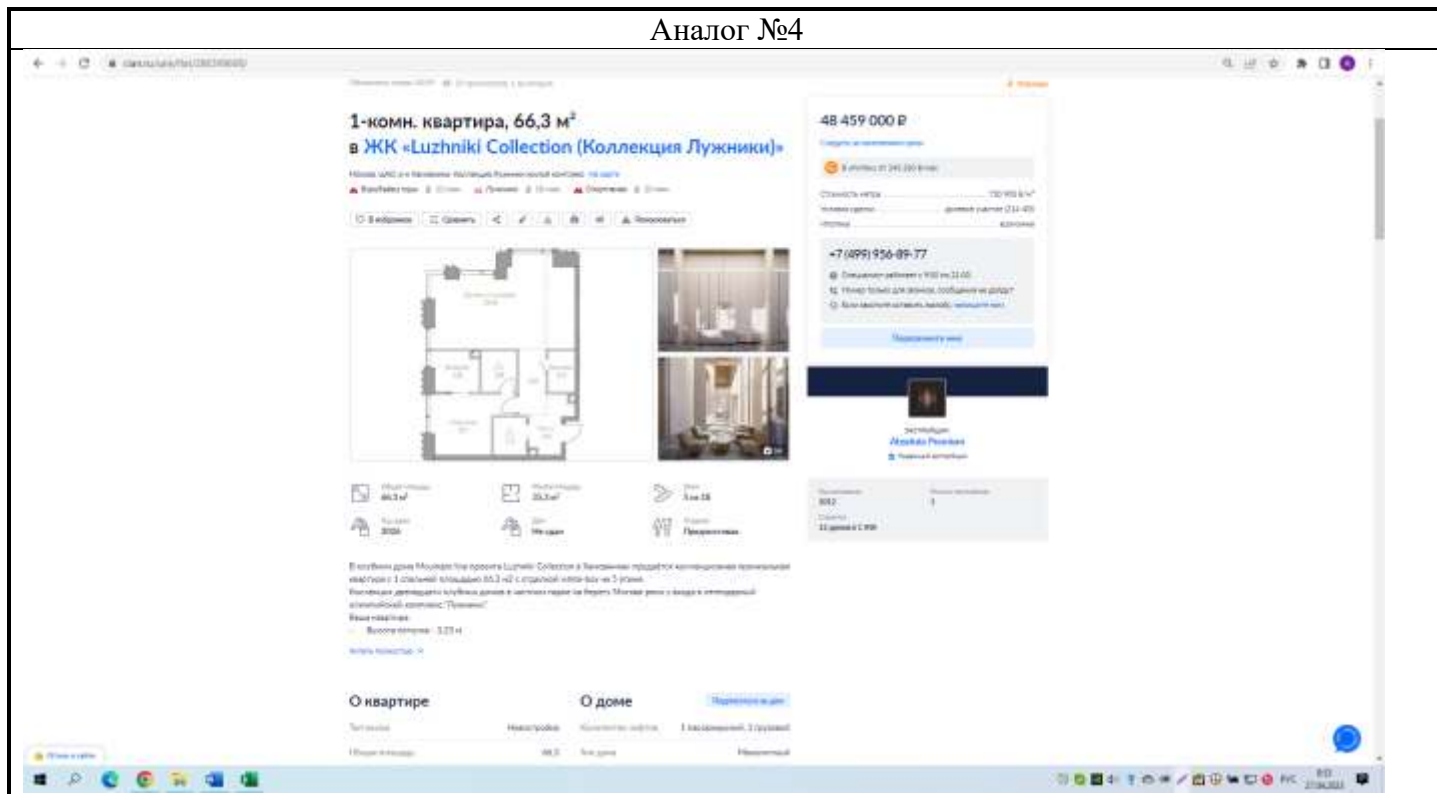
Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing for a 2-room apartment in the ЖК «Luzhniki Collection». The main title is "2-комн. квартира, 83,2 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»". The price is listed as 55 910 000 Р. The listing includes a floor plan, interior photos, and a contact number: +7 (499) 956-89-77. The apartment features 83.2 m² of area, 3000+ sqm of common area, and 28.7 m² of balcony. It is located on the 4th floor of a 12-story building. The listing also includes a description of the apartment's location and amenities, and a section for "О квартире" (About the apartment).

Аналог №3

The screenshot shows a real estate listing for a 1-room apartment in the ЖК «Luzhniki Collection». The main title is "1-комн. квартира, 66,4 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»". The price is listed as 46 644 000 Р. The listing includes a floor plan, interior photos, and a contact number: +7 (499) 956-89-77. The apartment features 66.4 m² of area, 3000+ sqm of common area, and 18 m² of balcony. It is located on the 3rd floor of a 12-story building. The listing also includes a description of the apartment's location and amenities, and a section for "О квартире" (About the apartment).

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	93,00	89,5	113,4	110,7	119,6
Цена, руб.		73 703 000	100 271 000	94 237 000	97 503 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442001/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442008/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442009/
Цена, руб. кв.м		823 497	884 224	851 283	815 242
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		798 792	857 697	825 745	790 785
Корректировка на площадь		-0,42%	2,21%	1,93%	2,81%
Скорректированная цена за кв.м		795 437	876 652	841 682	813 006
Абсолютная корректировка		3,42%	5,21%	4,93%	5,81%
Коэффициент соответствия		29,2397660 8	19,1938579 7	20,2839756 6	17,2117039 6
Вес аналога		34,028%	22,337%	23,605%	20,030%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		828 013			
Справедливая стоимость, руб.		77 005 209			

Аналог №1

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

Новая ЖК-зона в Калининском районе Москвы
Всего объектов: 21 этаж | Личный кабинет: 2 этаж | Усадьба Тарасов: 21 этаж

73 703 000 Р

Станция метро: 100 м до м. «Лужники»

Площадь: 89,5 м²
Площадь кухни: 11,5 м²
Площадь гостиной: 21,5 м²
Площадь спальни: 16,5 м²
Площадь ванной: 4,5 м²
Площадь туалета: 2,5 м²
Площадь коридора: 3,5 м²
Площадь балкона: 3,5 м²

7 (499) 956-89-77

Специальный расчет в 0:00 на 11.05
Помогите выбрать квартиру, сообщите на д/д/д/д
Ваша квартира готова к продаже, сообщите на д/д/д/д

Искра Романовна
Лужники Продажи
Новый сотрудник

Пополнение: 2023
Счетчик: 12ДМАА.С.РФ.

В эту же цену в ЖК «Luzhniki Collection» в Калининском районе можно приобрести трехкомнатную квартиру с 2 спальнями площадью 113,4 м² на 18 этаже. Коллекция современных квартир в центре Москвы рядом с парком и отличной транспортной доступностью «Лужники».

Высота потолка: 3,25 м.

Искра Романовна

О квартире О доме Выбравший адрес

Тип объекта: Квартира | Тип дома: Тип дома | Тип объекта: Квартира

Аналог №2

3-комн. квартира, 113,4 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ЖК-зона в Калининском районе Москвы
Всего объектов: 21 этаж | Личный кабинет: 2 этаж | Усадьба Тарасов: 21 этаж

100 271 000 Р

Станция метро: 100 м до м. «Лужники»

Площадь: 113,4 м²
Площадь кухни: 11,5 м²
Площадь гостиной: 21,5 м²
Площадь спальни: 16,5 м²
Площадь ванной: 4,5 м²
Площадь туалета: 2,5 м²
Площадь коридора: 3,5 м²
Площадь балкона: 3,5 м²

7 (499) 956-89-77

Специальный расчет в 0:00 на 11.05
Помогите выбрать квартиру, сообщите на д/д/д/д
Ваша квартира готова к продаже, сообщите на д/д/д/д

Искра Романовна
Лужники Продажи
Новый сотрудник

Пополнение: 2023
Счетчик: 12ДМАА.С.РФ.

В эту же цену в ЖК «Luzhniki Collection» в Калининском районе можно приобрести трехкомнатную квартиру с 2 спальнями площадью 113,4 м² на 18 этаже. Коллекция современных квартир в центре Москвы рядом с парком и отличной транспортной доступностью «Лужники».

Высота потолка: 3,25 м.

Искра Романовна

О квартире О доме Выбравший адрес

Тип объекта: Квартира | Тип дома: Тип дома | Тип объекта: Квартира

Аналог №3

1-комн. квартира, 110,7 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»
 Москва 1240 д-м Лужнецкая Коллекция Лужнецкой коллекции (по карте)
 ● Митискальское 110,7 м² ● Лужнецкий проспект 110,7 м² ● Пискаревский 110,7 м²

94 237 000 Р

Страница не найдена
 Номер заявки: 011-0018-01
 Номер заявки: 011-0018-002
 Номер заявки: 011-0018-002

+7 (495) 956-89-77

Специальный расчет: 930 000 руб.
 Не имеет права для ипотеки, ипотека не одобряется
 Не имеет права для ипотеки, ипотека не одобряется

Имя: **Александр**
 Фамилия: **Александров**
 Номер: **832**
 Телефон: **12 000 000 000**

В клубном доме West Park 2 уровня, Luzhniki Collection в Лужнецком парке это современная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 110,7 м² на 2 этаже.
 Коллекция домов для жизни в частном секторе на Северо-Западе у входа в легендарный деловой квартал «Лужники»!
 Эта квартира
 ● Высота потолка: 3,05 м

О квартире **О доме** [Посмотреть фото](#)

Типовой: **Новостройка** **Комплекс из объектов** **1 этаж/общий: 2 этаж/общий**

Общая площадь: **110,7** Тип дома: **Таун-хаус** Планировка: **Классическая**

Аналог №4

3-комн. квартира, 119,6 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»
 Москва 1240 д-м Лужнецкая Коллекция Лужнецкой коллекции (по карте)
 ● Митискальское 119,6 м² ● Лужнецкий проспект 119,6 м² ● Пискаревский 119,6 м²

97 503 000 Р

Страница не найдена
 Номер заявки: 011-0018-01
 Номер заявки: 011-0018-002
 Номер заявки: 011-0018-002

+7 (495) 956-89-77

Специальный расчет: 930 000 руб.
 Не имеет права для ипотеки, ипотека не одобряется
 Не имеет права для ипотеки, ипотека не одобряется

Имя: **Александр**
 Фамилия: **Александров**
 Номер: **832**
 Телефон: **12 000 000 000**

В клубном доме West Park 2 уровня, Luzhniki Collection в Лужнецком парке это современная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 119,6 м² на 2 этаже.
 Коллекция домов для жизни в частном секторе на Северо-Западе у входа в легендарный деловой квартал «Лужники»!
 Эта квартира
 ● Высота потолка: 3,05 м

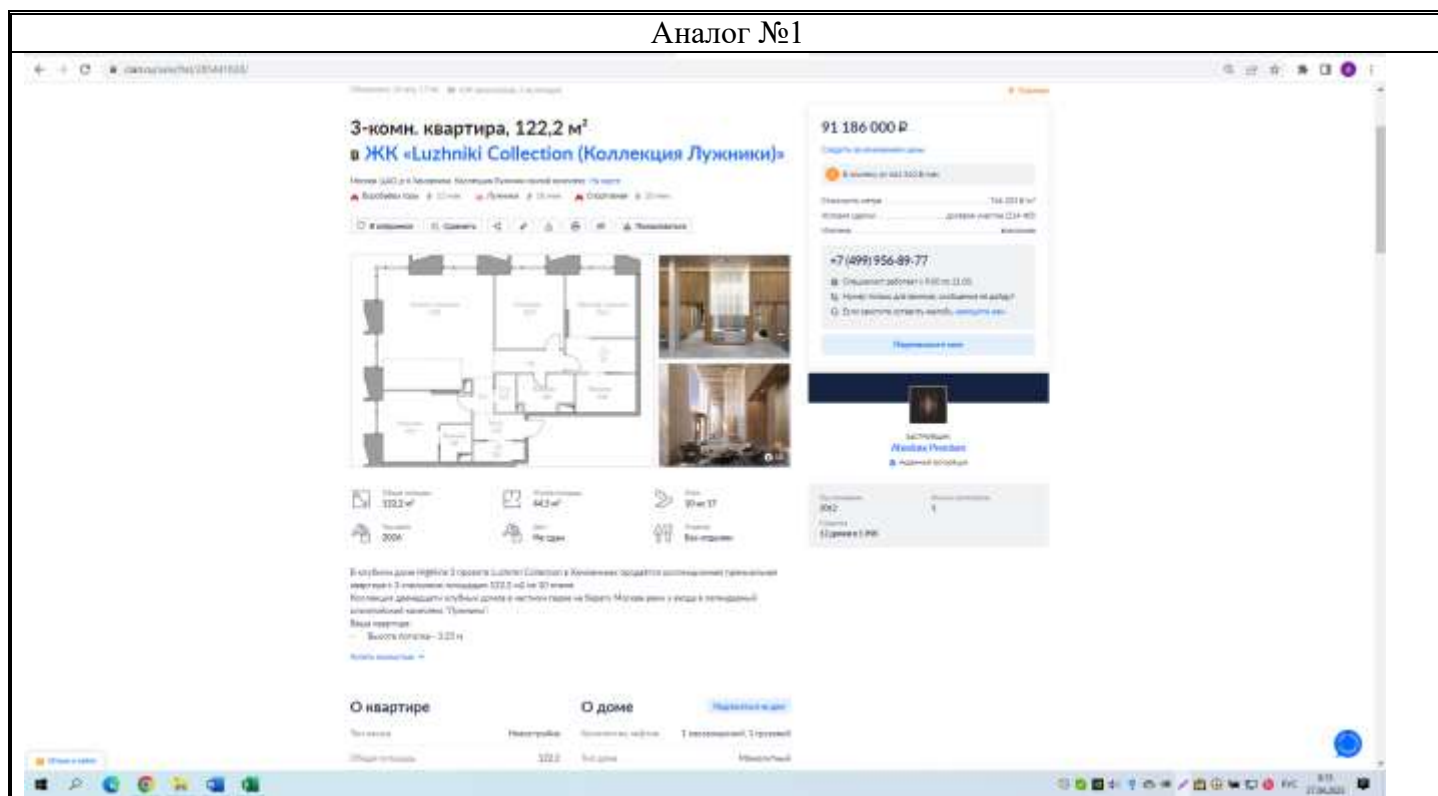
О квартире **О доме** [Посмотреть фото](#)

Типовой: **Новостройка** **Комплекс из объектов** **2 этаж/общий: 2 этаж/общий**

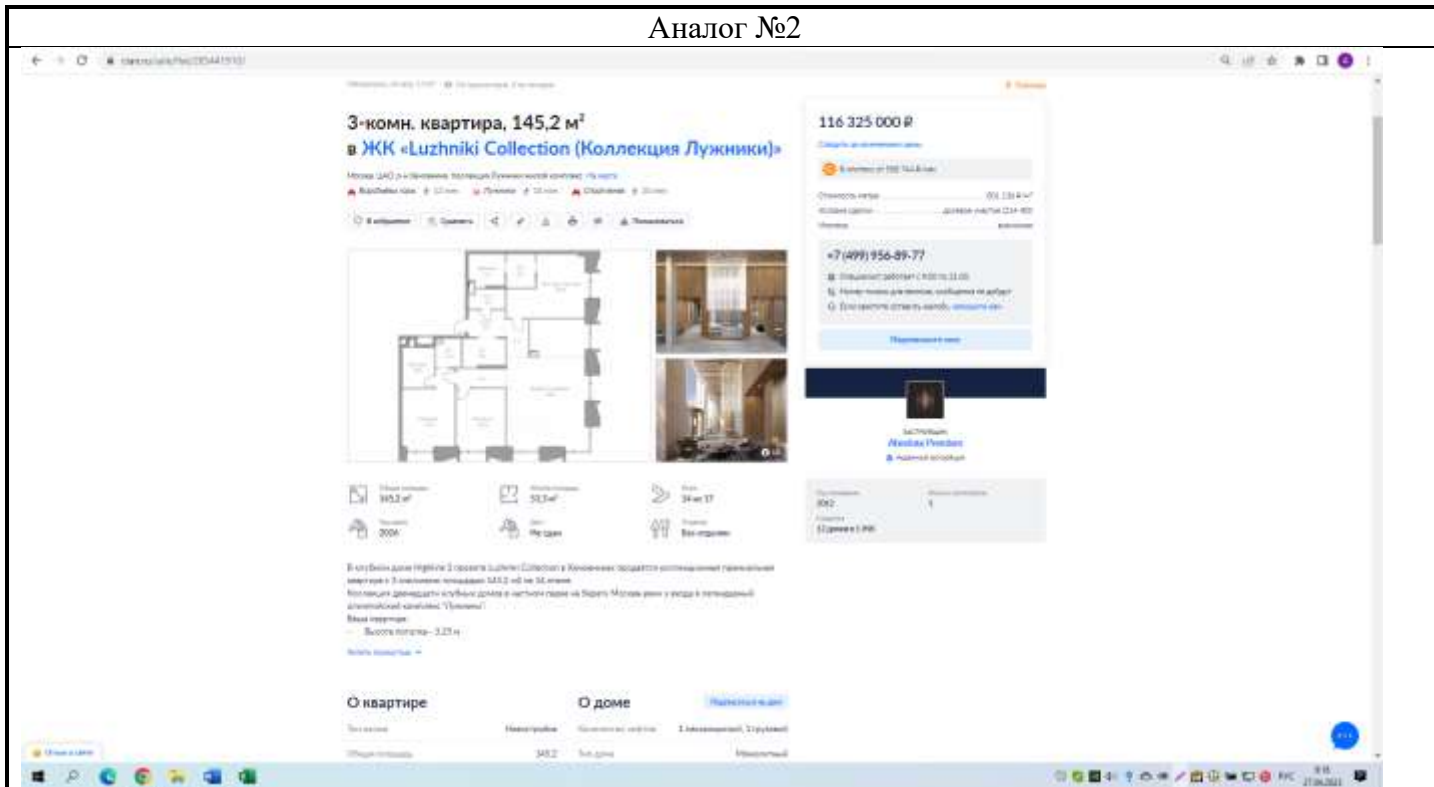
Общая площадь: **119,6** Тип дома: **Таун-хаус** Планировка: **Классическая**

Показатель	Объект оценки №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	126,30	122,2	145,2	145,2	122,2
Цена, руб.		91 186 000	116 325 000	113 225 000	95 802 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285441828/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441910/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441902/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441890/
Цена, руб. кв.м		746 203	801 136	779 787	783 977
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		716 355	769 091	748 596	752 618
Корректировка на площадь		-0,36%	1,55%	1,55%	-0,36%
Скорректированная цена за кв.м		713 776	781 012	760 199	749 909
Абсолютная корректировка		4,36%	5,55%	5,55%	4,36%
Коэффициент соответствия		22,9357798 2	18,0180180 2	18,0180180 2	22,9357798 2
Вес аналога		28,002%	21,998%	21,998%	28,002%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		748 897			
Справедливая стоимость, руб.		94 585 691			

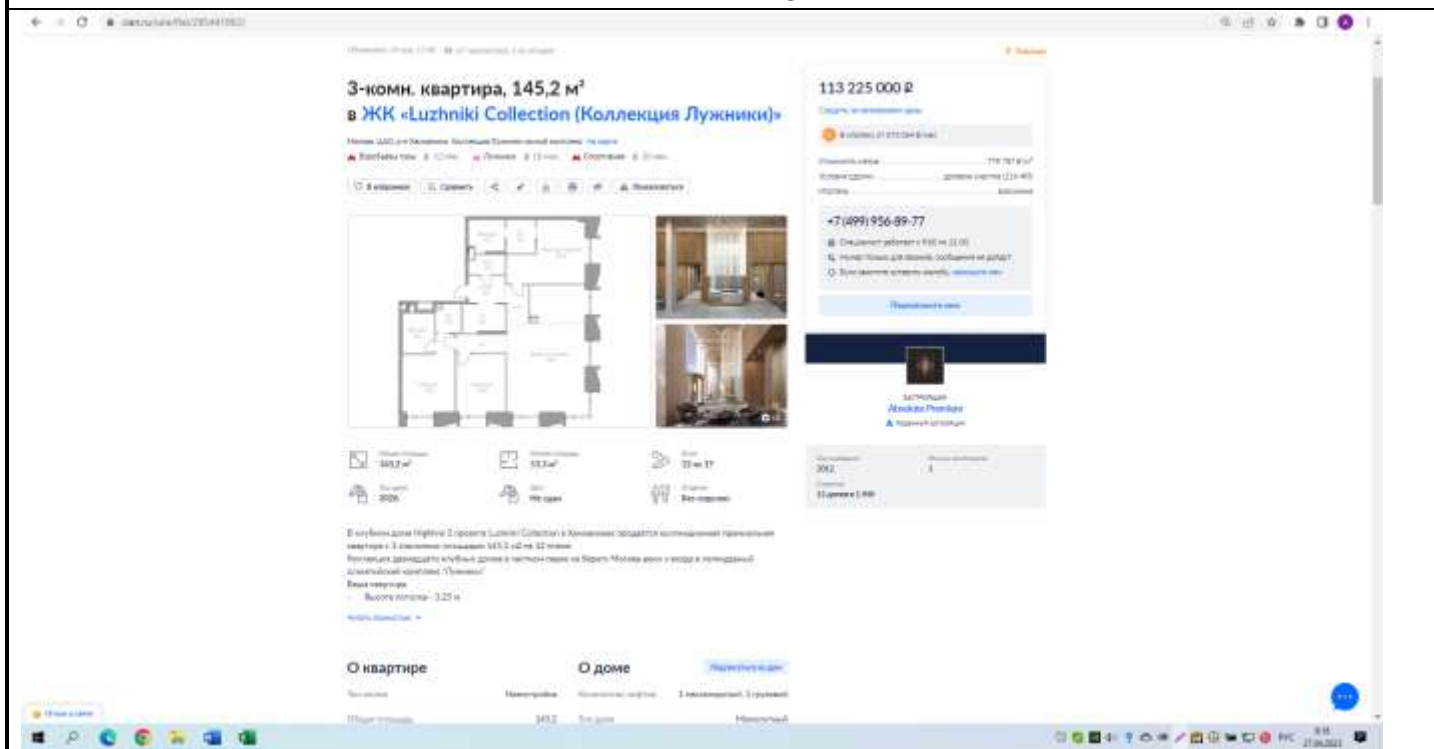
Аналог №1



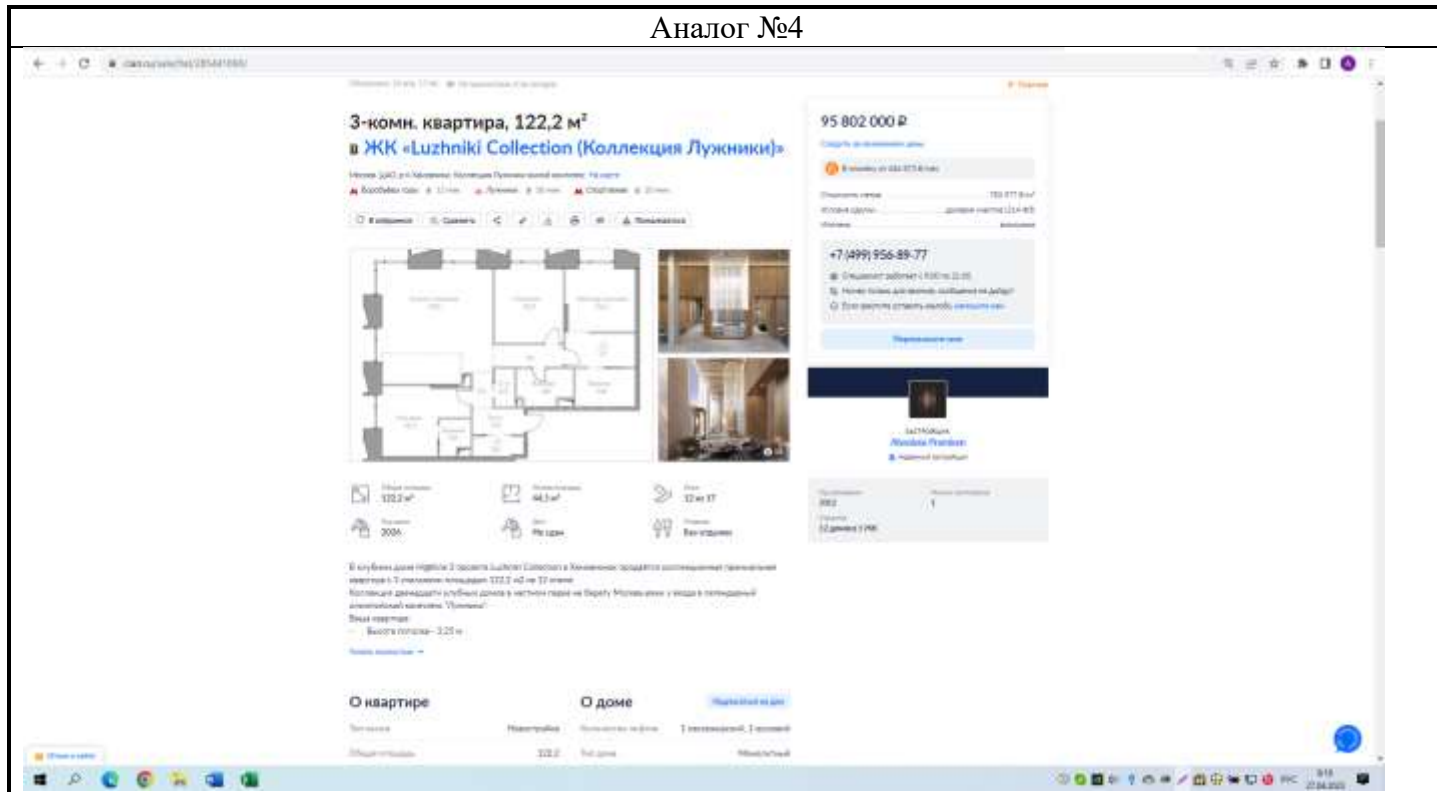
Аналог №2



Аналог №3

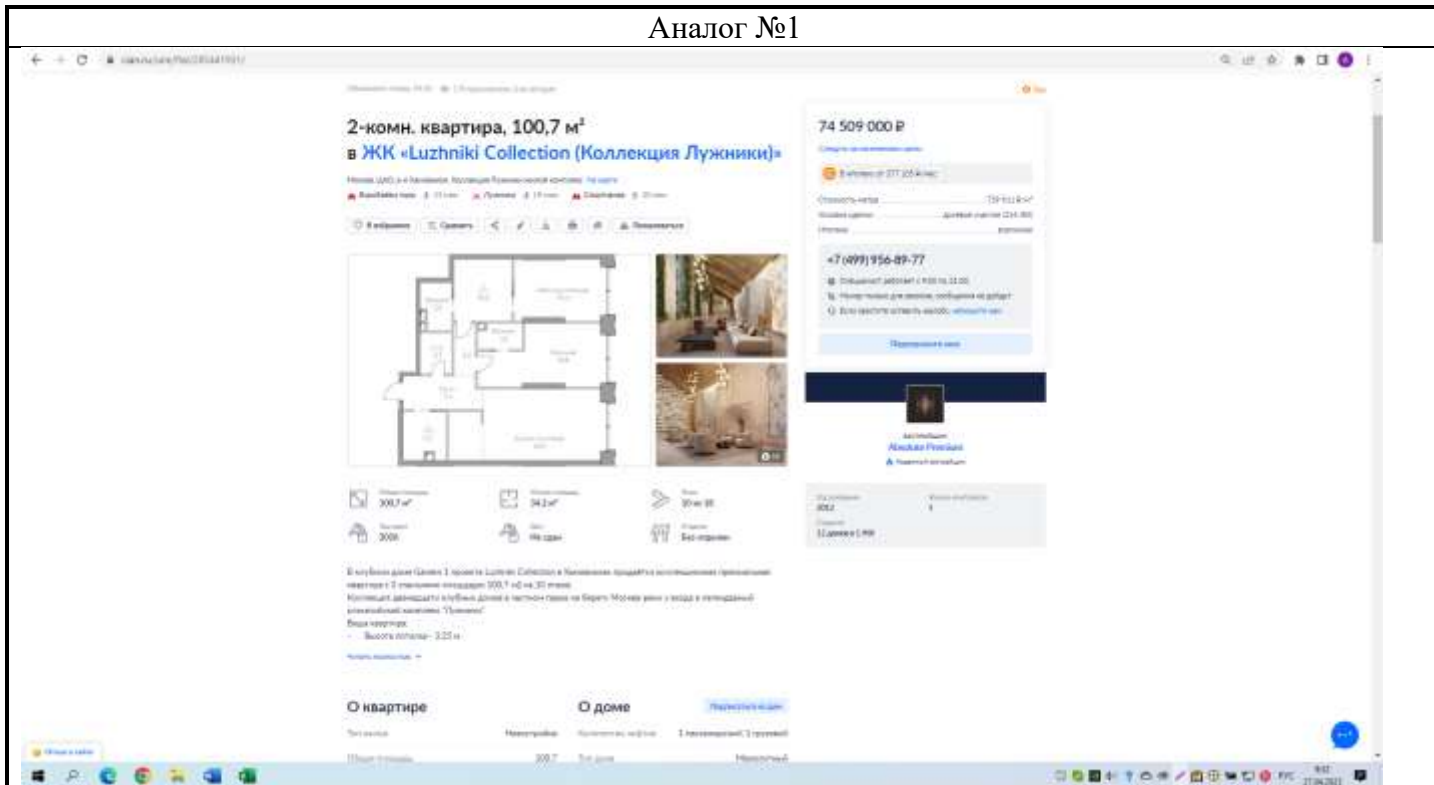


Аналог №4

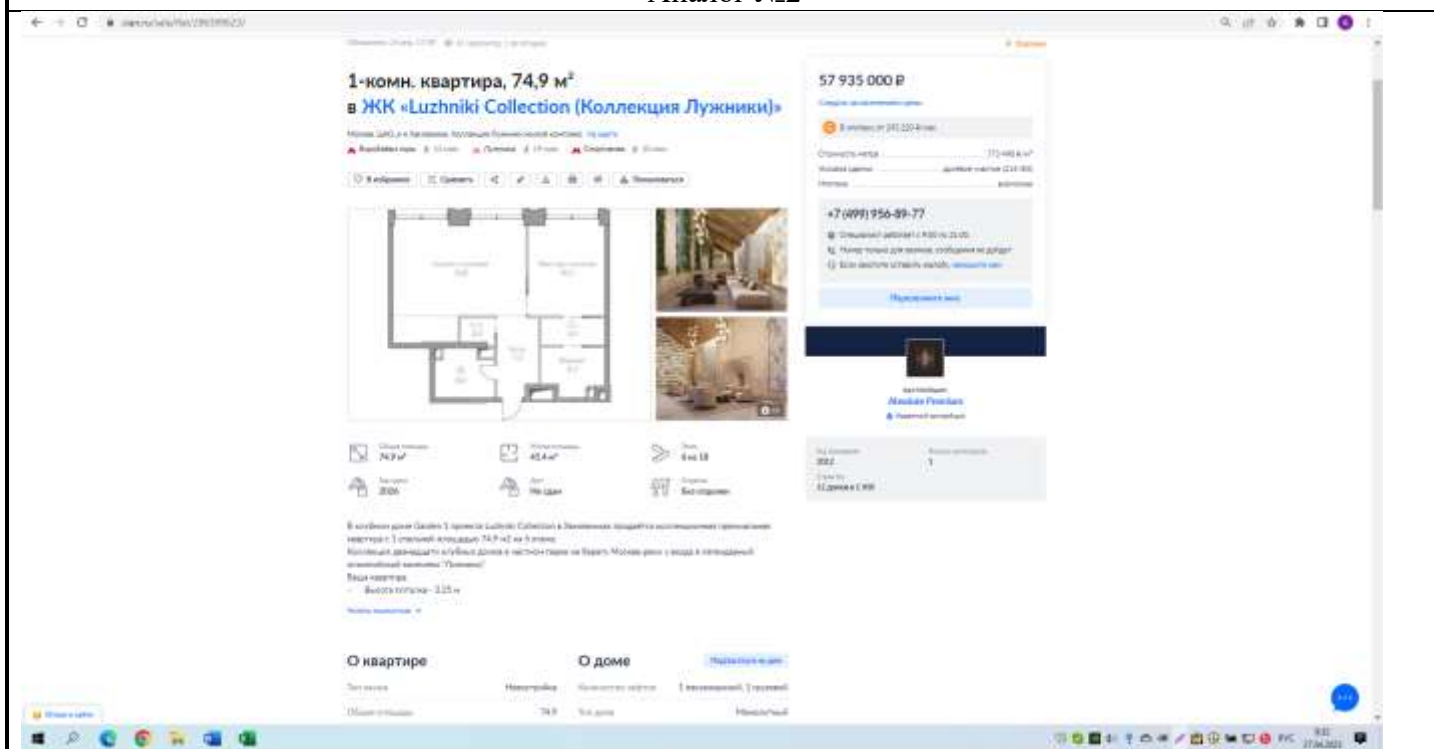


Показатель	Объект оценки №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	132,60	100,7	74,9	133	133
Цена, руб.		74 509 000	57 935 000	103 826 000	99 022 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285441931/	https://www.cian.ru/sale/flat/286399623/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441995/	https://www.cian.ru/sale/flat/285914866/
Цена, руб. кв.м		739 911	773 498	780 647	744 526
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		710 315	742 558	749 421	714 745
Корректировка на площадь		-2,98%	-6,09%	0,03%	0,03%
Скорректированная цена за кв.м		689 148	697 336	749 646	714 959
Абсолютная корректировка		6,98%	10,09%	4,03%	4,03%
Коэффициент соответствия		14,32664756	9,910802775	24,81389578	24,81389578
Вес аналога		19,396%	13,417%	33,593%	33,593%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		719 233			
Справедливая стоимость, руб.		95 370 296			

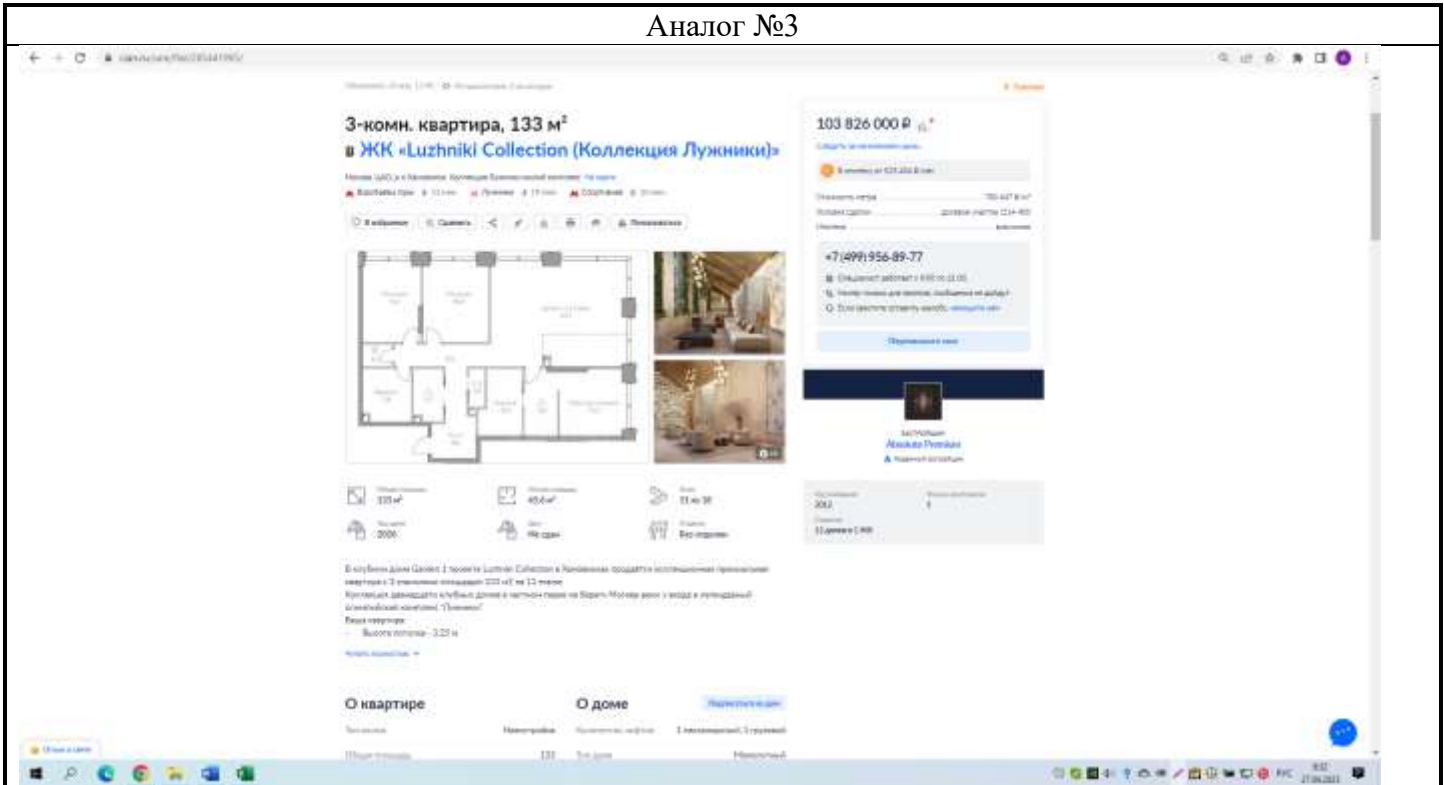
Аналог №1



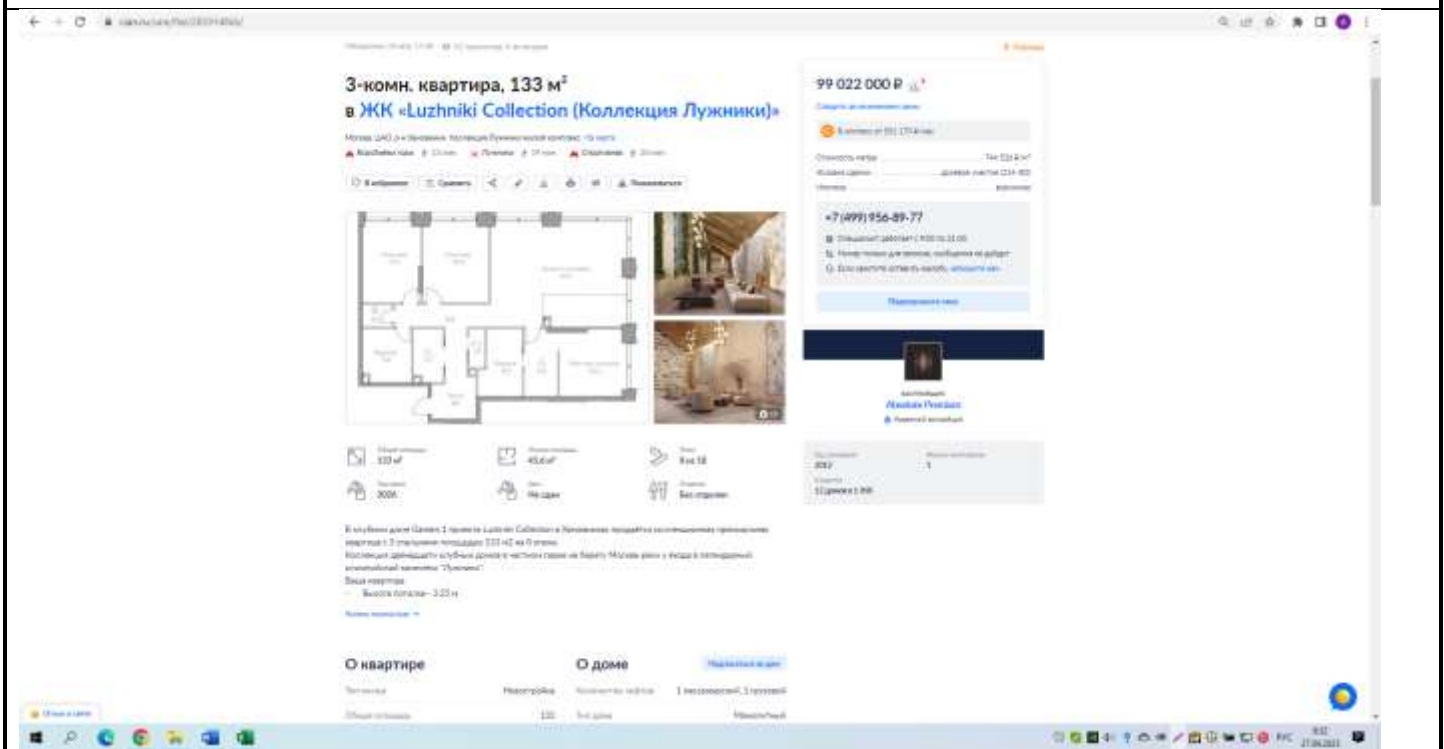
Аналог №2



Аналог №3



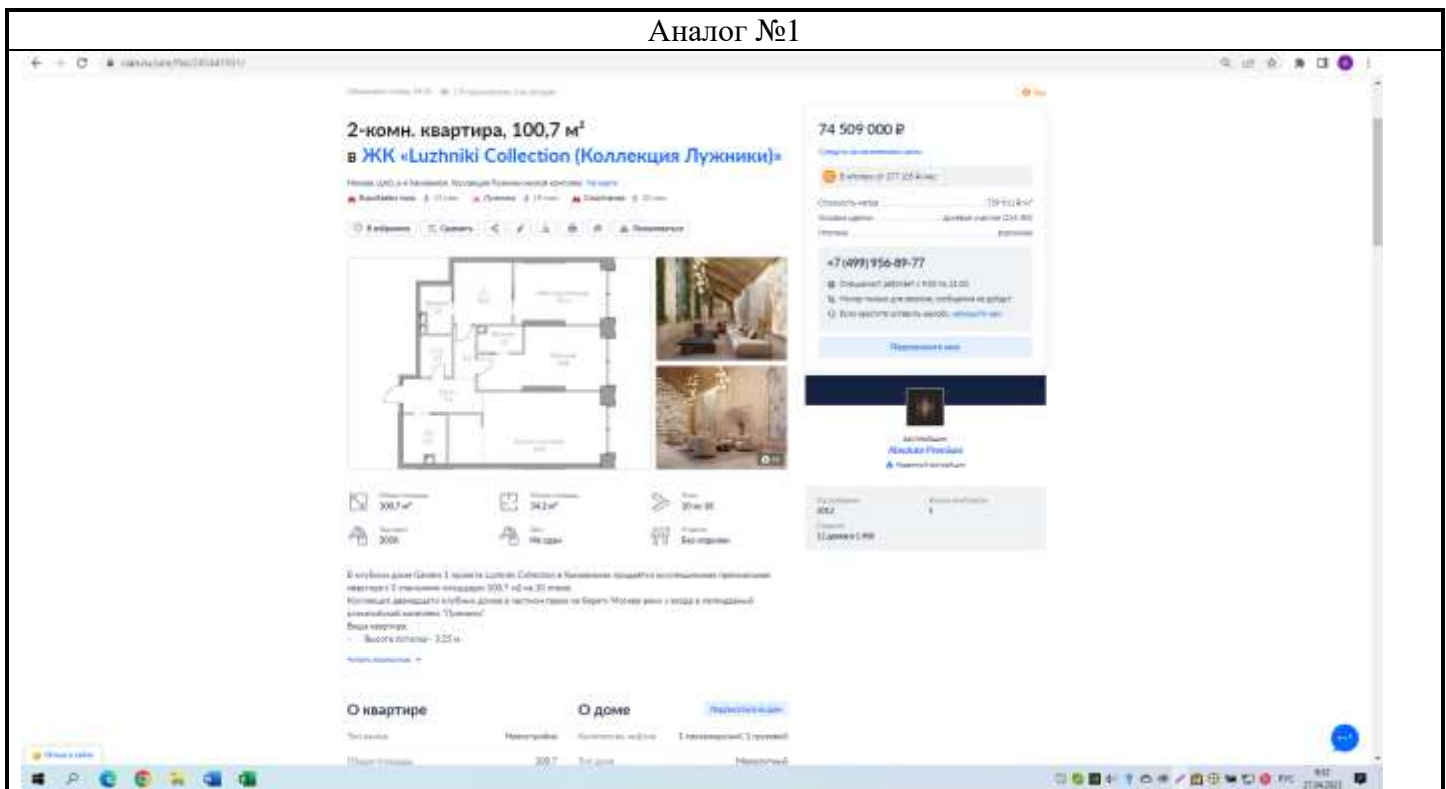
Аналог №4



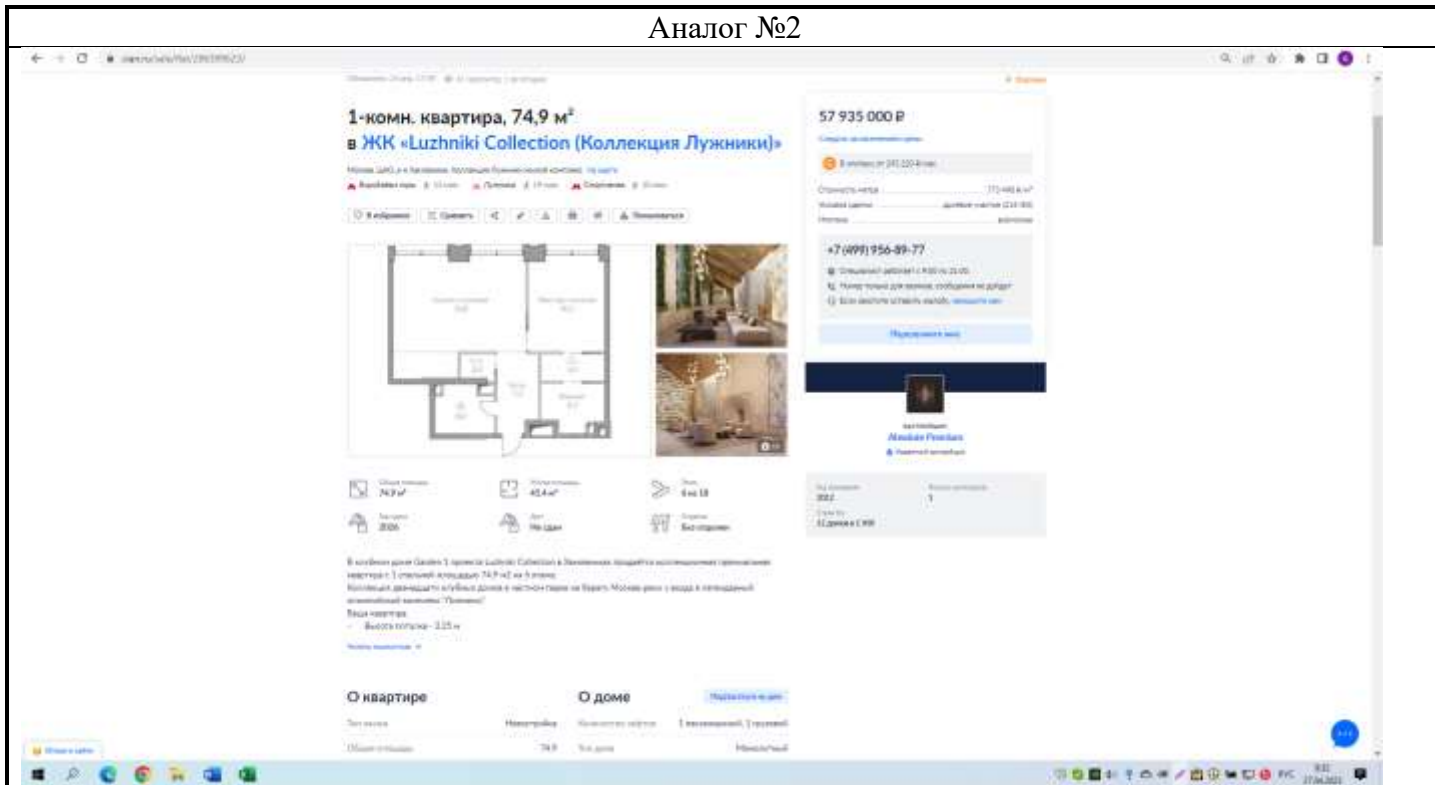
Показатель	Объект оценки №5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	74,90	100,7	74,9	133	133
Цена, руб.		74 509 000	57 935 000	103 826 000	99 022 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/2854419-31/	https://www.cian.ru/sale/flat/28639962-3/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441995/	https://www.cian.ru/sale/flat/285914866/

Показатель	Объект оценки №5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена, руб. кв.м		739 911	773 498	780 647	744 526
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		717 714	750 293	757 228	722 190
Корректировка на площадь		3,31%	0,00%	6,52%	6,52%
Скорректированная цена за кв.м		741 470	750 293	806 599	769 277
Абсолютная корректировка		6,31%	3,00%	9,52%	9,52%
Коэффициент соответствия		15,84786054	33,33333333	10,50420168	10,50420168
Вес аналога		22,579%	47,490%	14,965%	14,965%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		759 561			
Справедливая стоимость, руб.		56 891 119			

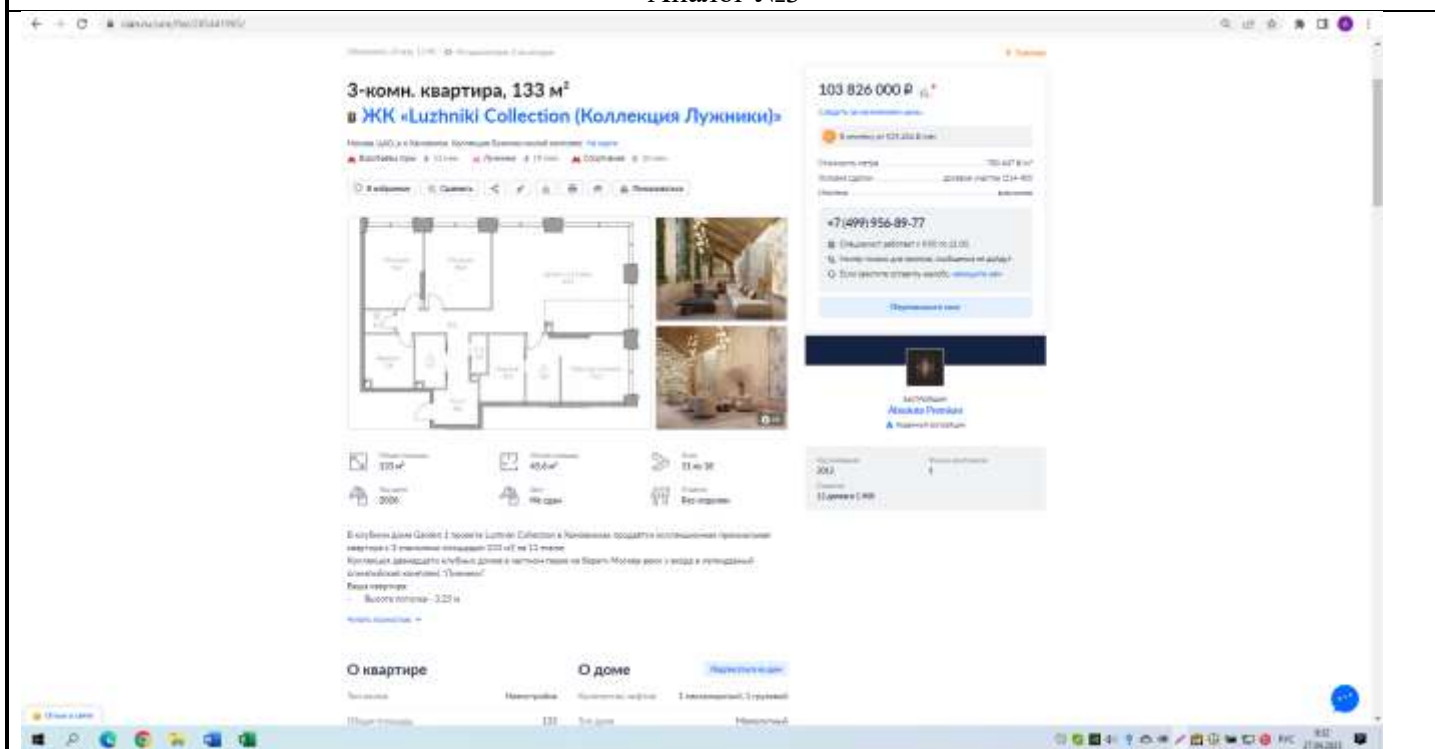
Аналог №1



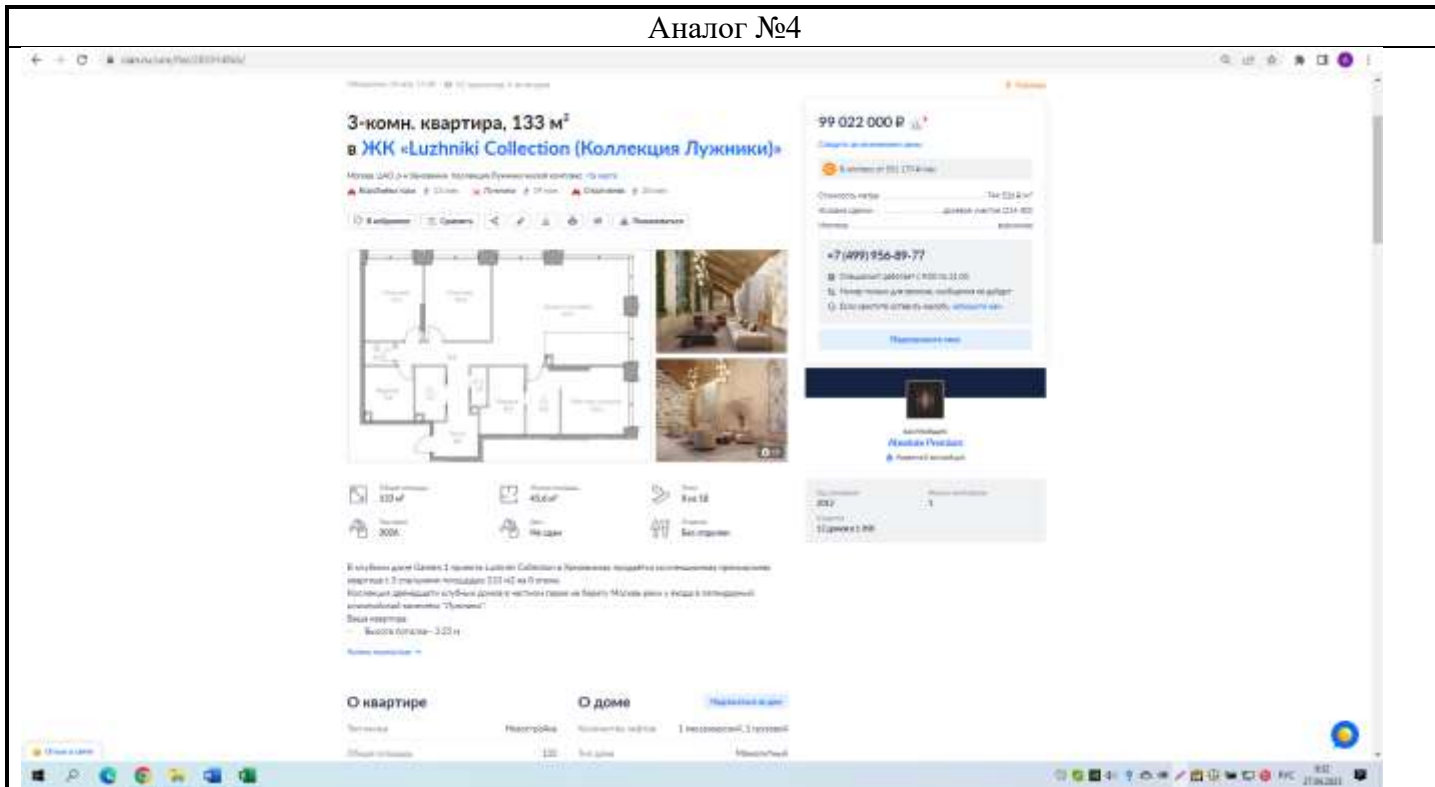
Аналог №2



Аналог №3



Аналог №4



Показатель	Объект оценки №6	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,50	83,2	83,2	66,4	66,3
Цена, руб.		54 922 000	55 910 000	46 644 000	48 459 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442064/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442070/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442052/	https://www.cian.ru/sale/flat/286399608/
Цена, руб. кв.м		660 120	671 995	702 470	730 905
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		640 316	651 835	681 396	708 978
Корректировка на площадь		0,36%	0,36%	-2,10%	-2,11%
Скорректированная цена за кв.м		642 621	654 182	667 087	694 019
Абсолютная корректировка		3,36%	3,36%	5,10%	5,11%
Коэффициент соответствия		29,76190476	29,76190476	19,60784314	19,56947162
Вес аналога		30,15%	30,15%	19,87%	19,83%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		661 160			
Справедливая стоимость, руб.		53 223 380			

Аналог №1

2-комн. квартира, 83,2 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва 125014 • Улановская, Коллекция Лужники жилой комплекс • 10 минут

Возле метро • 0,1 км • Лужники • 0,1 км • Строительный • 0,1 км

0 Этажность • 2 Служба • 2 Парковка • 2 Машиноместа

54 922 000 Р

Создать объявление

Бюджет от 27 471 000 руб.

Площадь метража: 83,2 кв.м
Площадь комнаты: 28,7 кв.м
Площадь кухни: 11,4 кв.м

+7 (495) 956-89-78

• Специальный агент с 190 из 21 000
• Не имеет права для оказания услуг, связанных с сделкой
• Если вы хотите оставить заявку, пожалуйста, войдите

Позвонить в бюро

Агентство
Агентство Премьер
Позвонить в агентство

Получить уведомление
83,2
Служба
1 Парковка 1,90

В эту же цену в Москве вы можете купить Luzhniki Collection в Лужниках, получить кредитные условия, приобрести квартиру в 2-х спальном корпусе 83,2 м² с угловой планировкой на 3 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частной галереи на Васильевском острове в элитной деловой зоне «Лужники».

Высота потолка: 3,22 м

Минимум информации

О квартире **О доме** **Подать заявку**

Типовая Планировка Планировка 1/1 этаж 1 лестничная клетка

Плоская крыша 83,2 3-х этажи Угловая

Аналог №2

2-комн. квартира, 83,2 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва 125014 • Улановская, Коллекция Лужники жилой комплекс • 10 минут

Возле метро • 0,1 км • Лужники • 0,1 км • Строительный • 0,1 км

0 Этажность • 2 Служба • 2 Парковка • 2 Машиноместа

55 910 000 Р

Создать объявление

Бюджет от 28 471 000 руб.

Площадь метража: 83,2 кв.м
Площадь комнаты: 28,7 кв.м
Площадь кухни: 11,4 кв.м

+7 (495) 956-89-77

• Специальный агент с 190 из 21 000
• Не имеет права для оказания услуг, связанных с сделкой
• Если вы хотите оставить заявку, пожалуйста, войдите

Позвонить в бюро

Агентство
Агентство Премьер
Позвонить в агентство

Получить уведомление
83,2
Служба
1 Парковка 1,90

В эту же цену в Москве вы можете купить Luzhniki Collection в Лужниках, получить кредитные условия, приобрести квартиру в 2-х спальном корпусе 83,2 м² с угловой планировкой на 4 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частной галереи на Васильевском острове в элитной деловой зоне «Лужники».

Высота потолка: 3,22 м

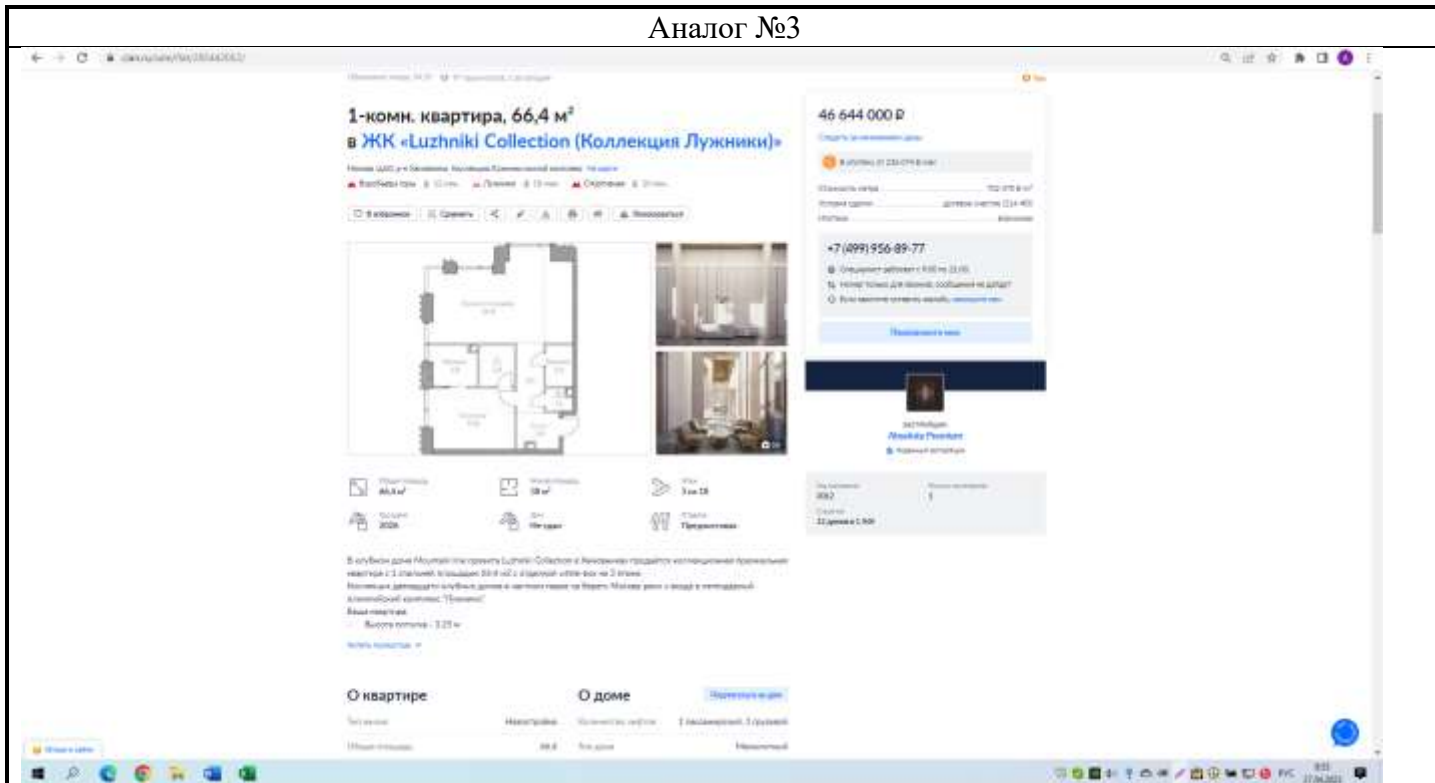
Минимум информации

О квартире **О доме** **Подать заявку**

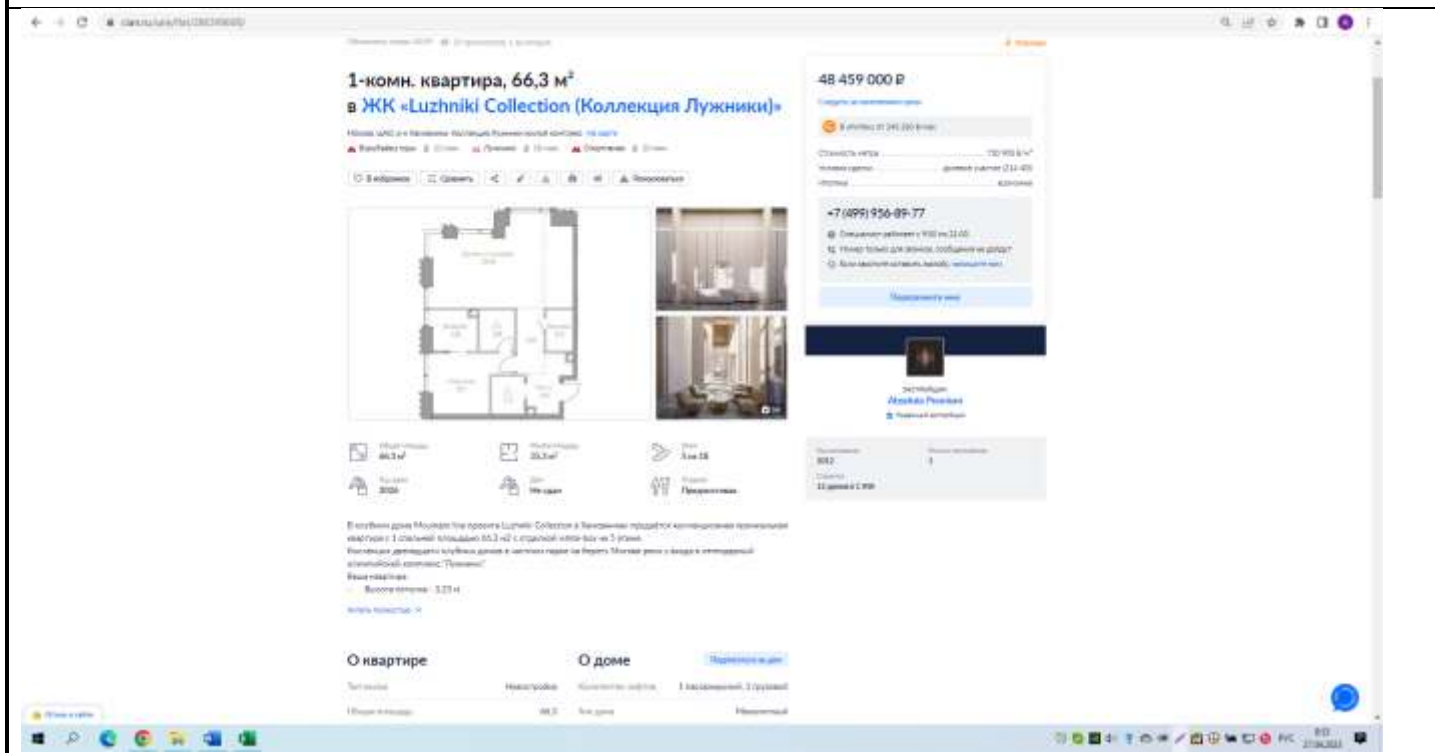
Типовая Планировка Планировка 1/1 этаж 1 лестничная клетка

Плоская крыша 83,2 3-х этажи Угловая

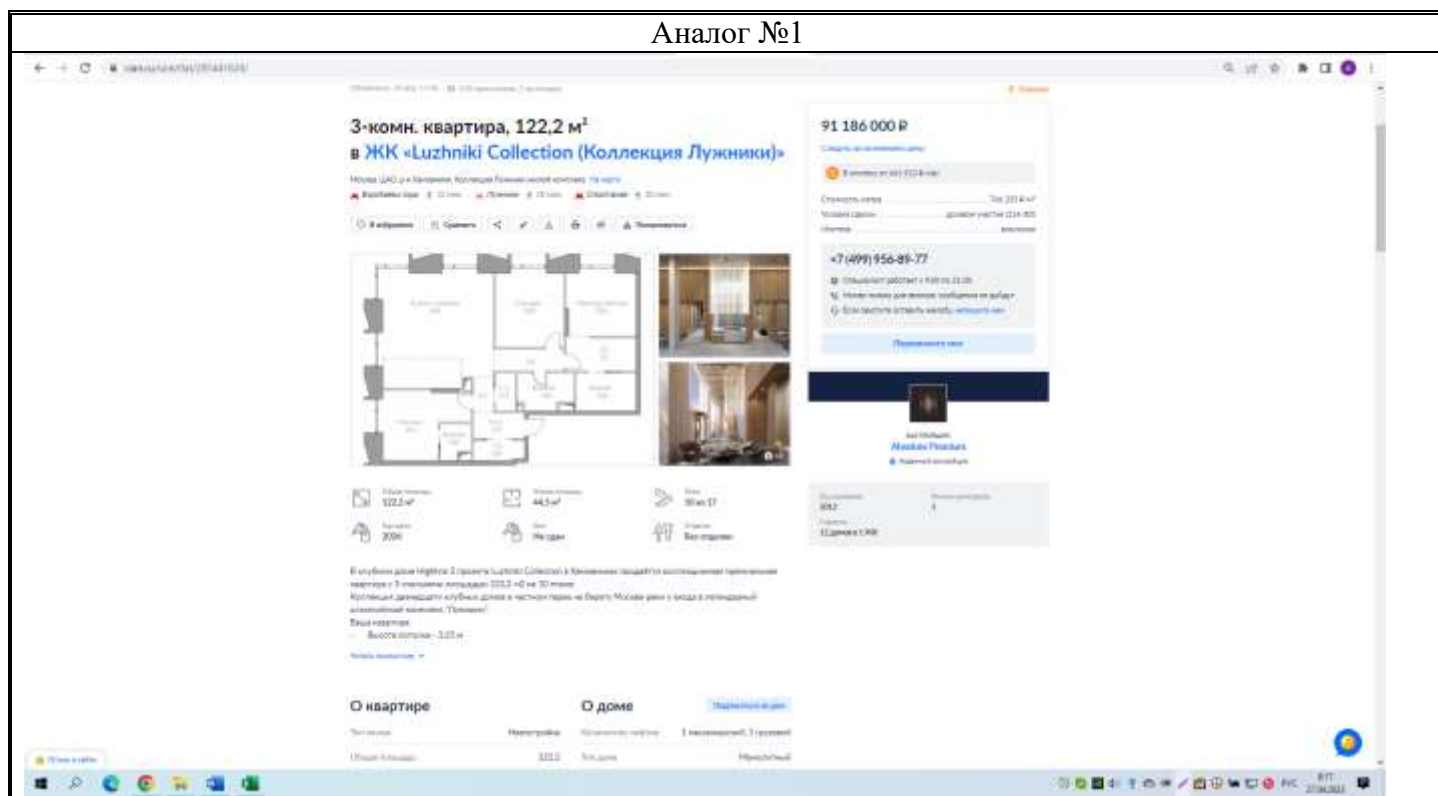
Аналог №3



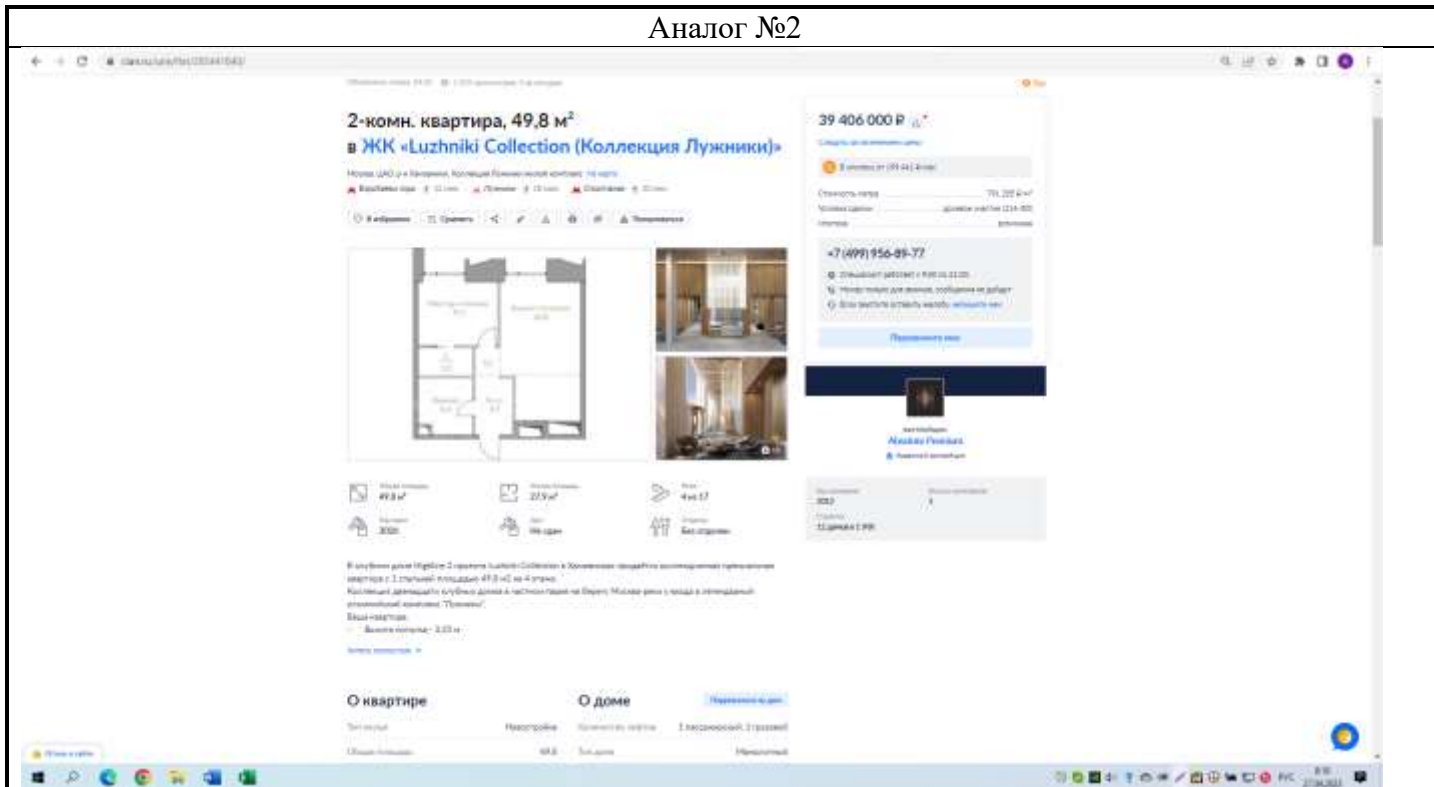
Аналог №4



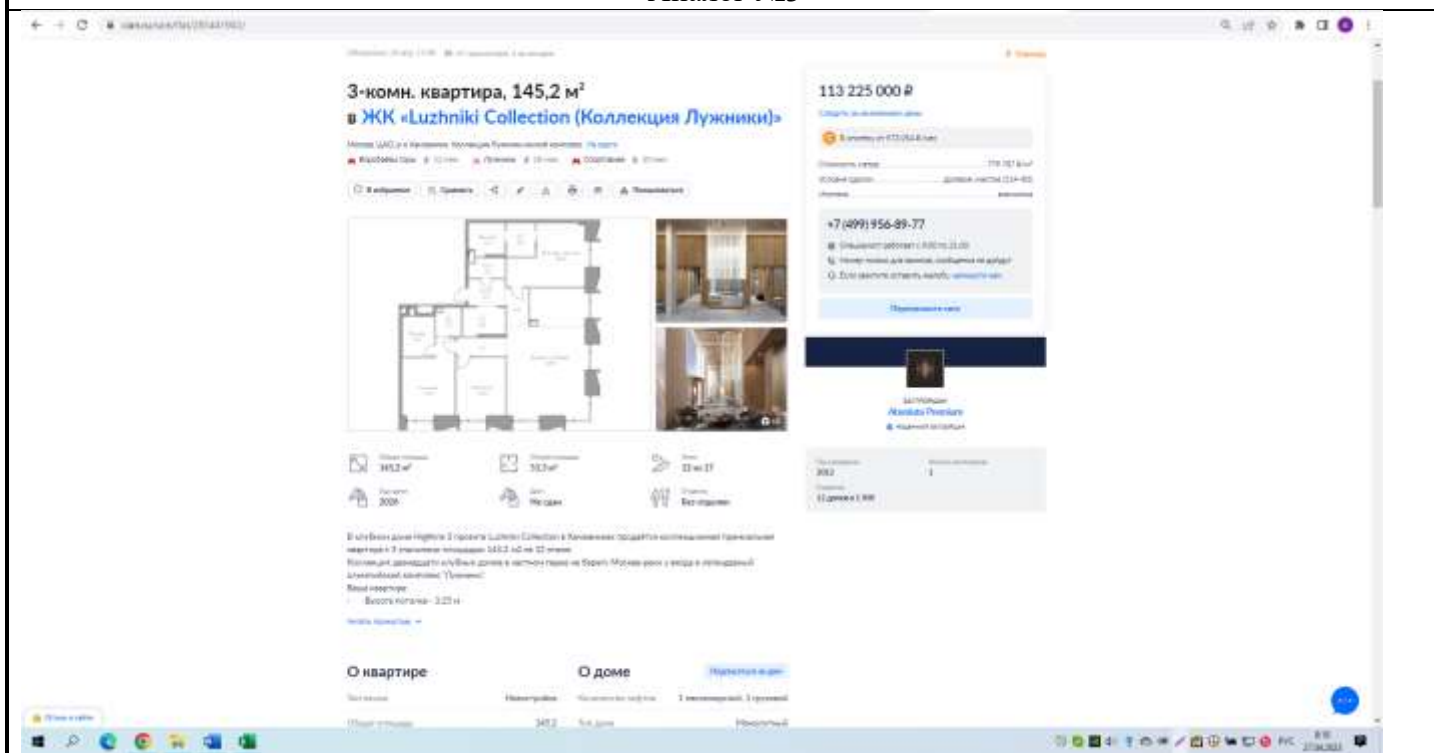
Показатель	Объект оценки №7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	85,90	122,2	49,8	145,2	122,2
Цена, руб.		91 186 000	39 406 000	113 225 000	95 802 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285441828/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441840/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441902/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441890/
Цена, руб. кв.м		746 203	791 285	779 787	783 977
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		723 817	767 546	756 393	760 458
Корректировка на площадь		3,95%	-5,82%	5,94%	3,95%
Скорректированная цена за кв.м		752 408	722 875	801 323	790 496
Абсолютная корректировка		6,95%	8,82%	8,94%	6,95%
Коэффициент соответствия		14,3884892 1	11,3378684 8	11,1856823 3	14,3884892 1
Вес аналога		28,047%	22,101%	21,804%	28,047%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		767 221			
Справедливая стоимость, руб.		65 904 284			



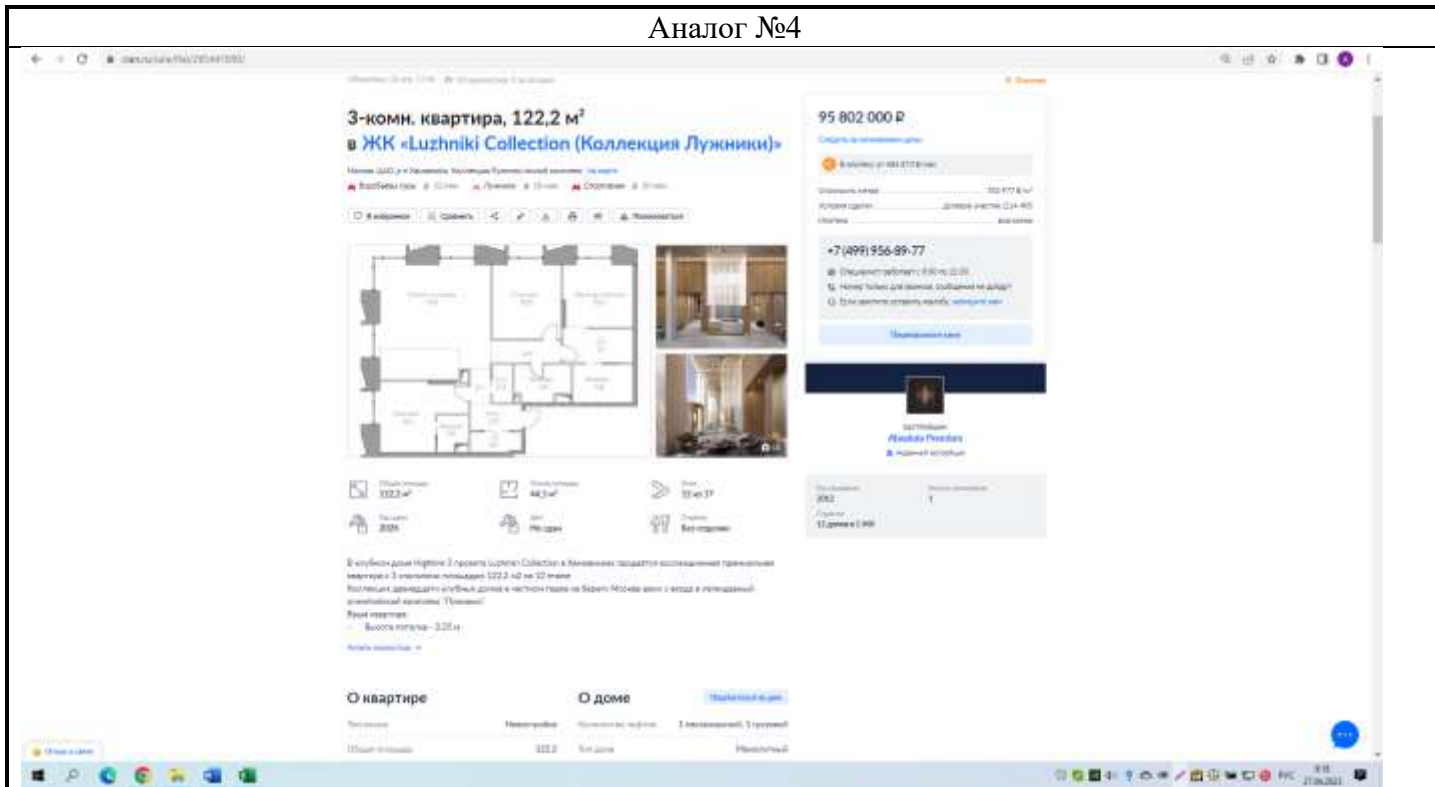
Аналог №2



Аналог №3

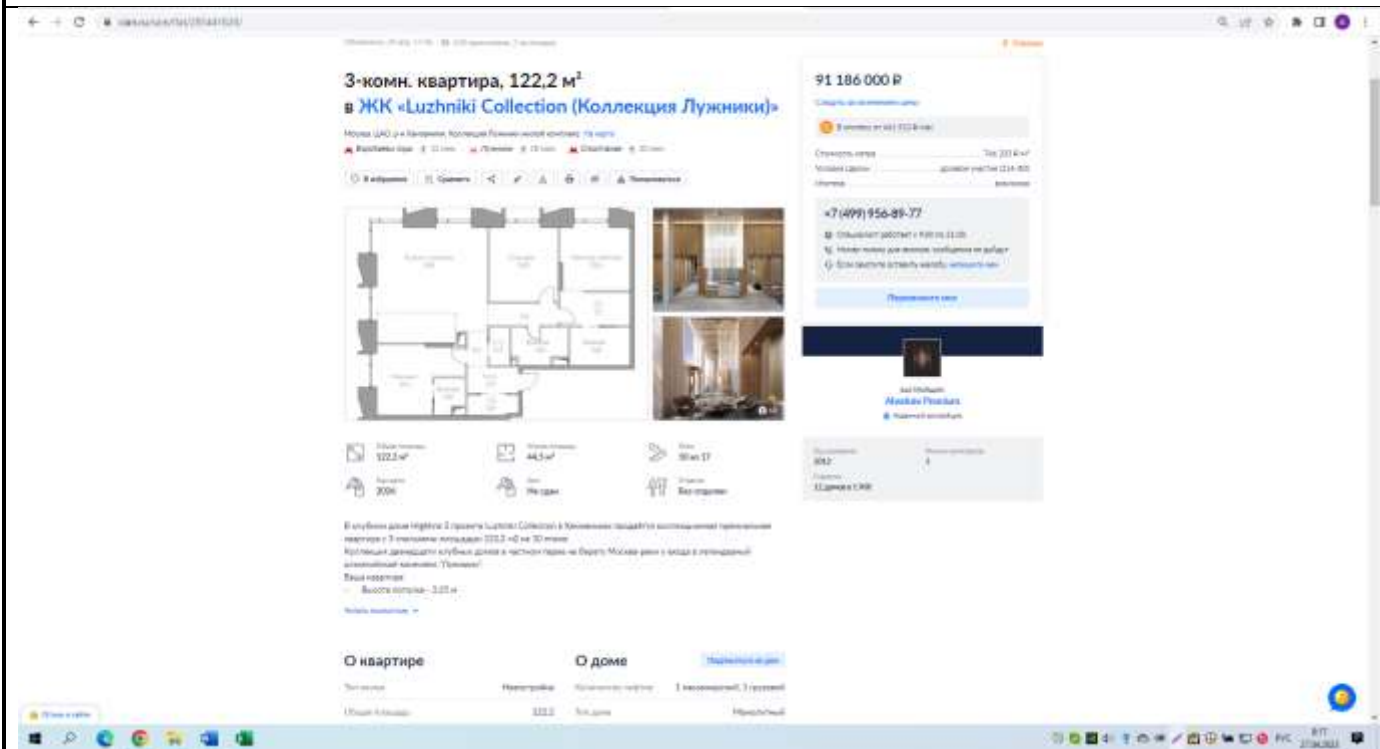


Аналог №4

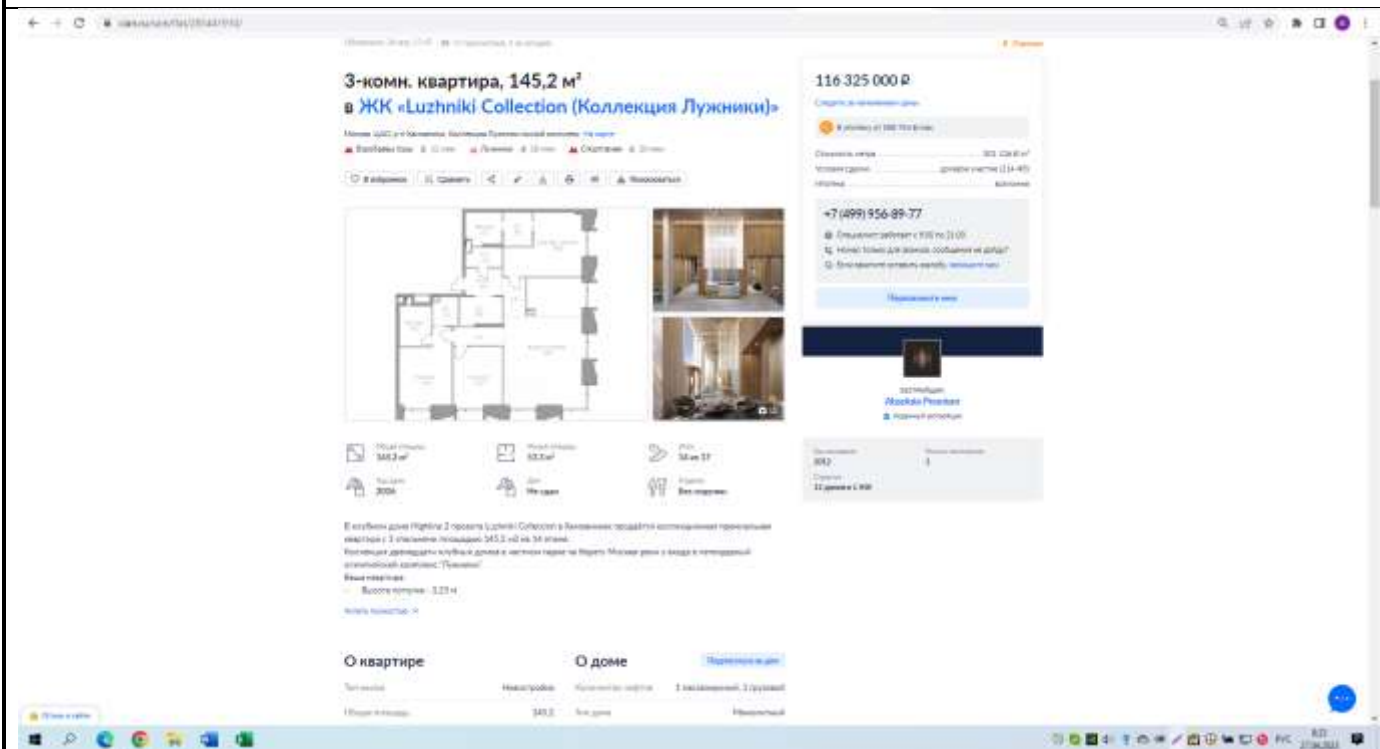


Показатель	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	101,80	122,2	145,2	126,3	122,2
Цена, руб.		91 186 000	116 325 000	104 662 000	95 802 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285441828/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441910/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441887/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441890/
Цена, руб. кв.м		746 203	801 136	828 678	783 977
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		716 355	769 091	795 531	752 618
Корректировка на площадь		2,03%	3,98%	2,40%	2,03%
Скорректированная цена за кв.м		730 897	799 701	814 624	767 896
Абсолютная корректировка		6,03%	7,98%	6,40%	6,03%
Коэффициент соответствия		16,58374793	12,53132832	15,625	16,58374793
Вес аналога		27,043%	20,435%	25,479%	27,043%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		776 296			
Справедливая стоимость, руб.		79 026 933			

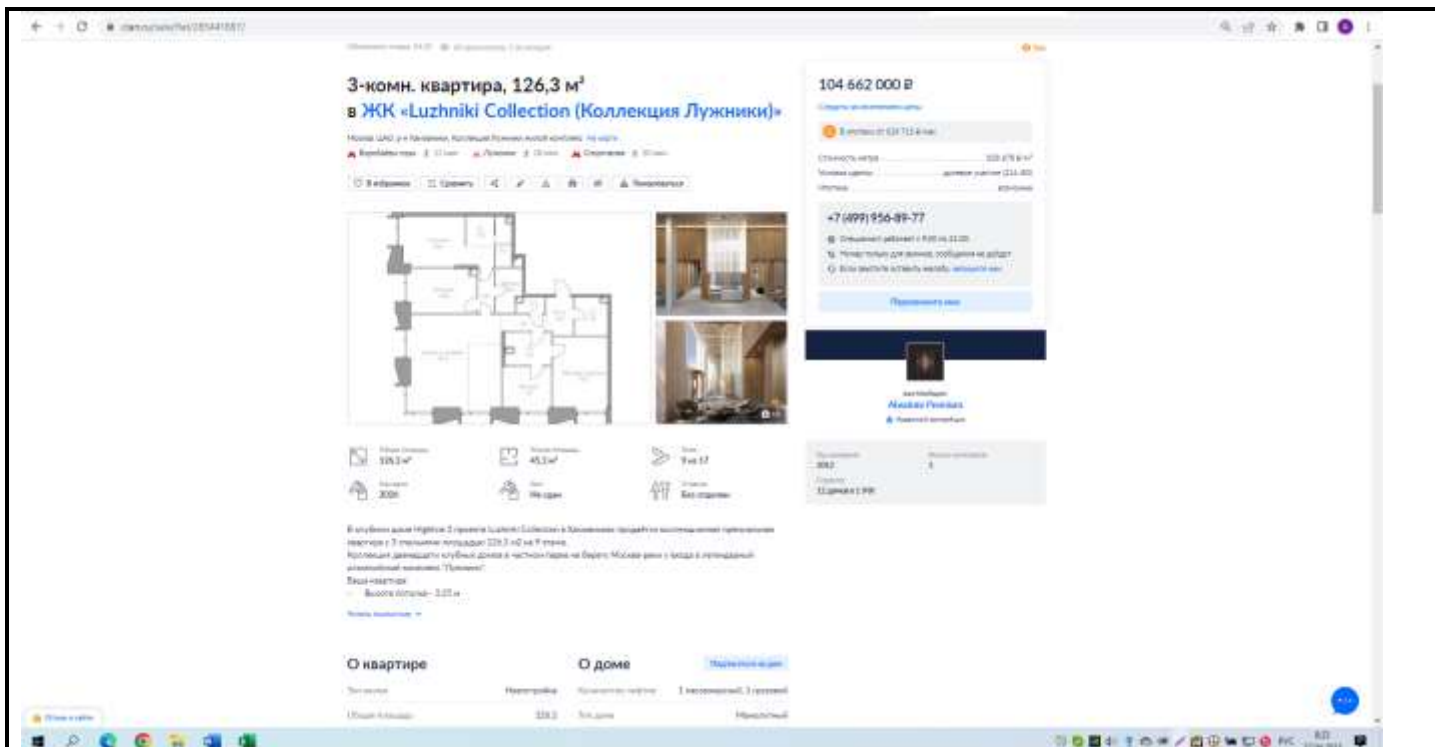
Аналог №1



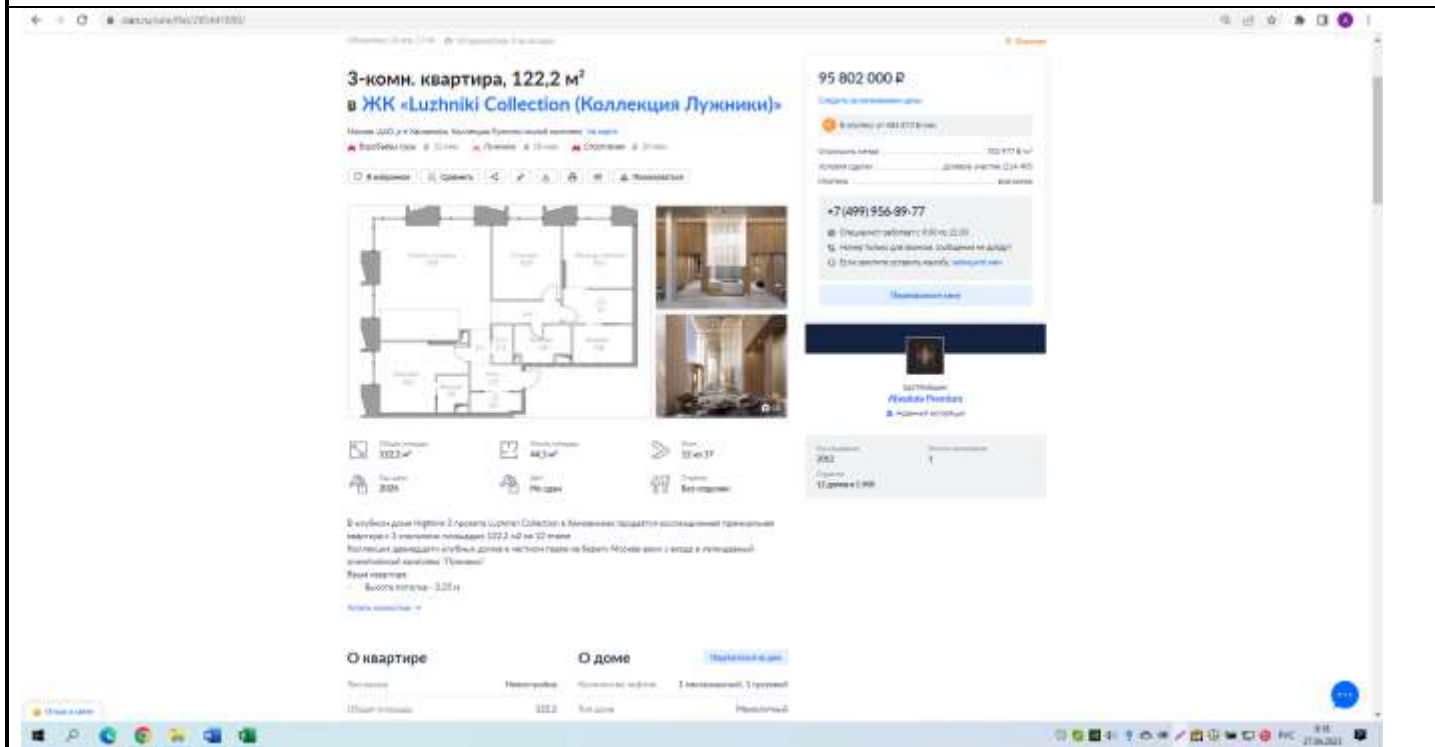
Аналог №2



Аналог №3

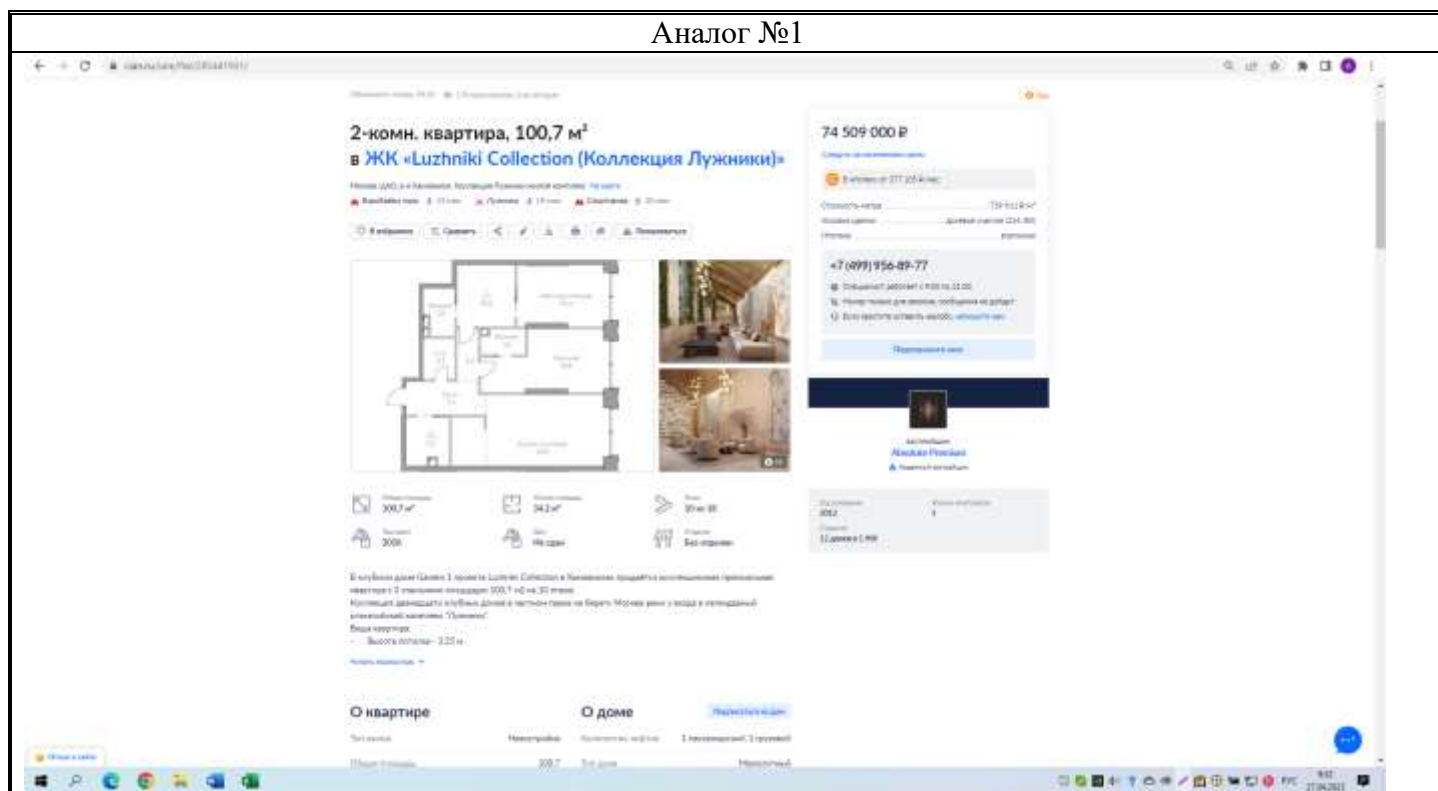


Аналог №4

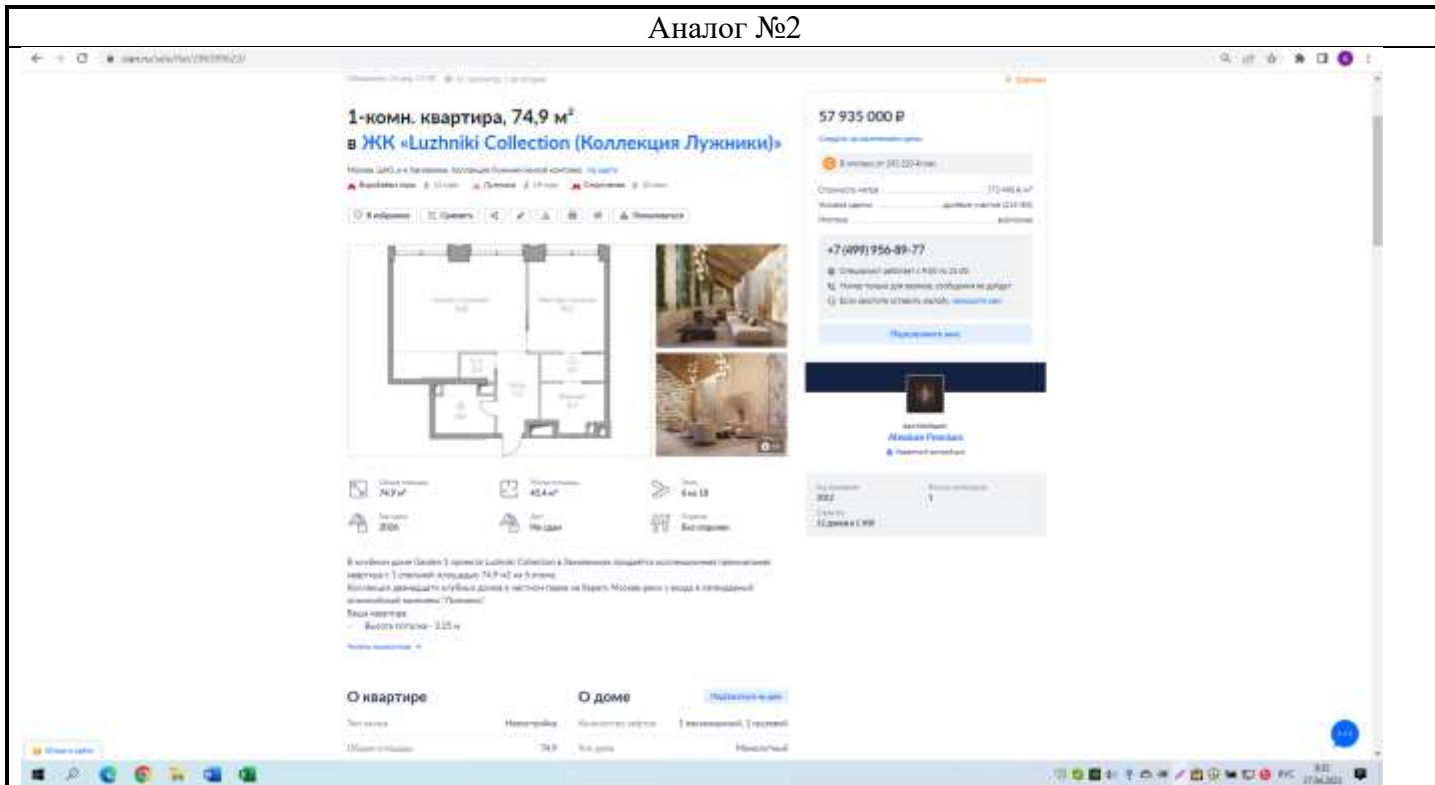


Показатель	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	133,00	100,7	74,9	133	133
Цена, руб.		74 509 000	57 935 000	103 826 000	99 022 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285441931/	https://www.cian.ru/sale/flat/286399623/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441995/	https://www.cian.ru/sale/flat/285914866/
Цена, руб. кв.м		739 911	773 498	780 647	744 526
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		710 315	742 558	749 421	714 745
Корректировка на площадь		-3,01%	-6,12%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		688 935	697 113	749 421	714 745
Абсолютная корректировка		7,01%	10,12%	4,00%	4,00%
Коэффициент соответствия		14,2653352 4	9,88142292 5	25	25
Вес аналога		19,239%	13,327%	33,717%	33,717%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		719 121			
Справедливая стоимость, руб.		95 643 093			

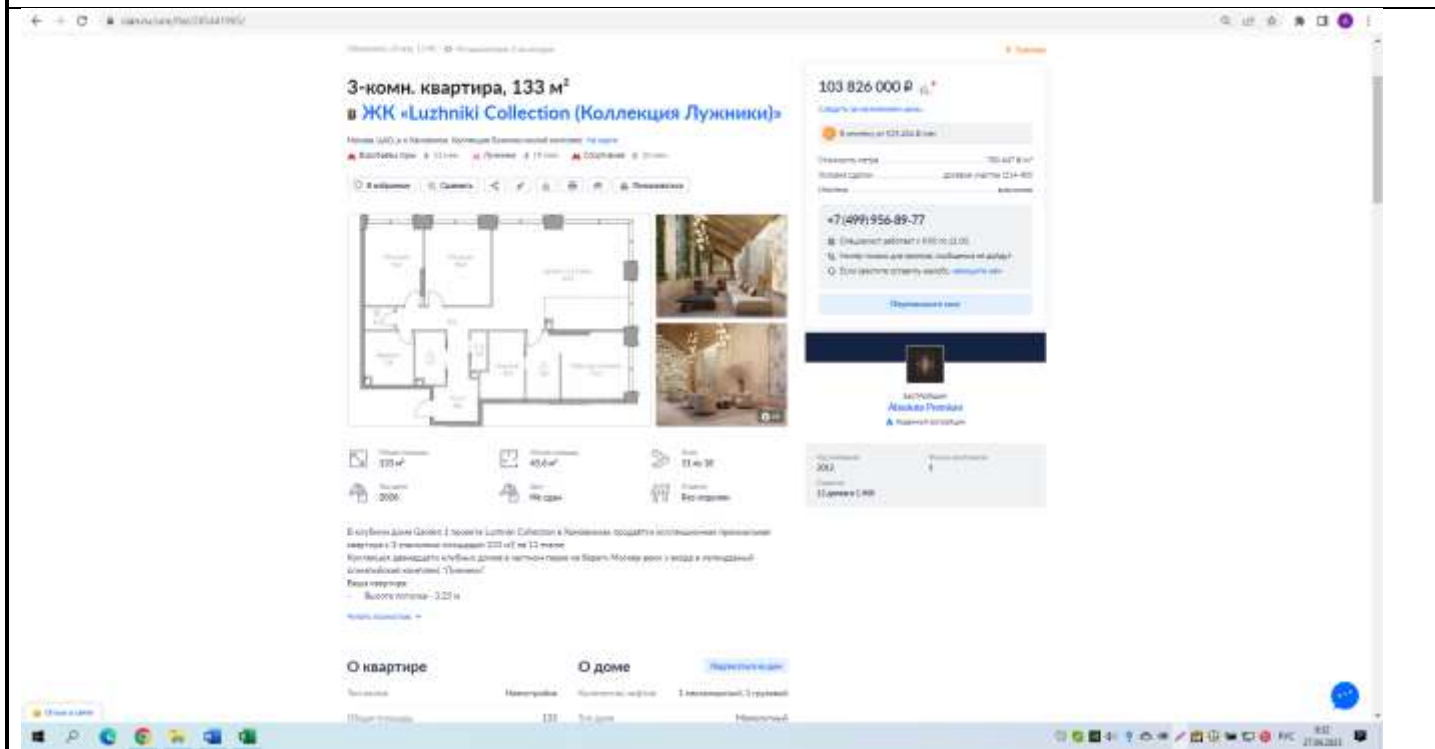
Аналог №1



Аналог №2



Аналог №3



Аналог №4

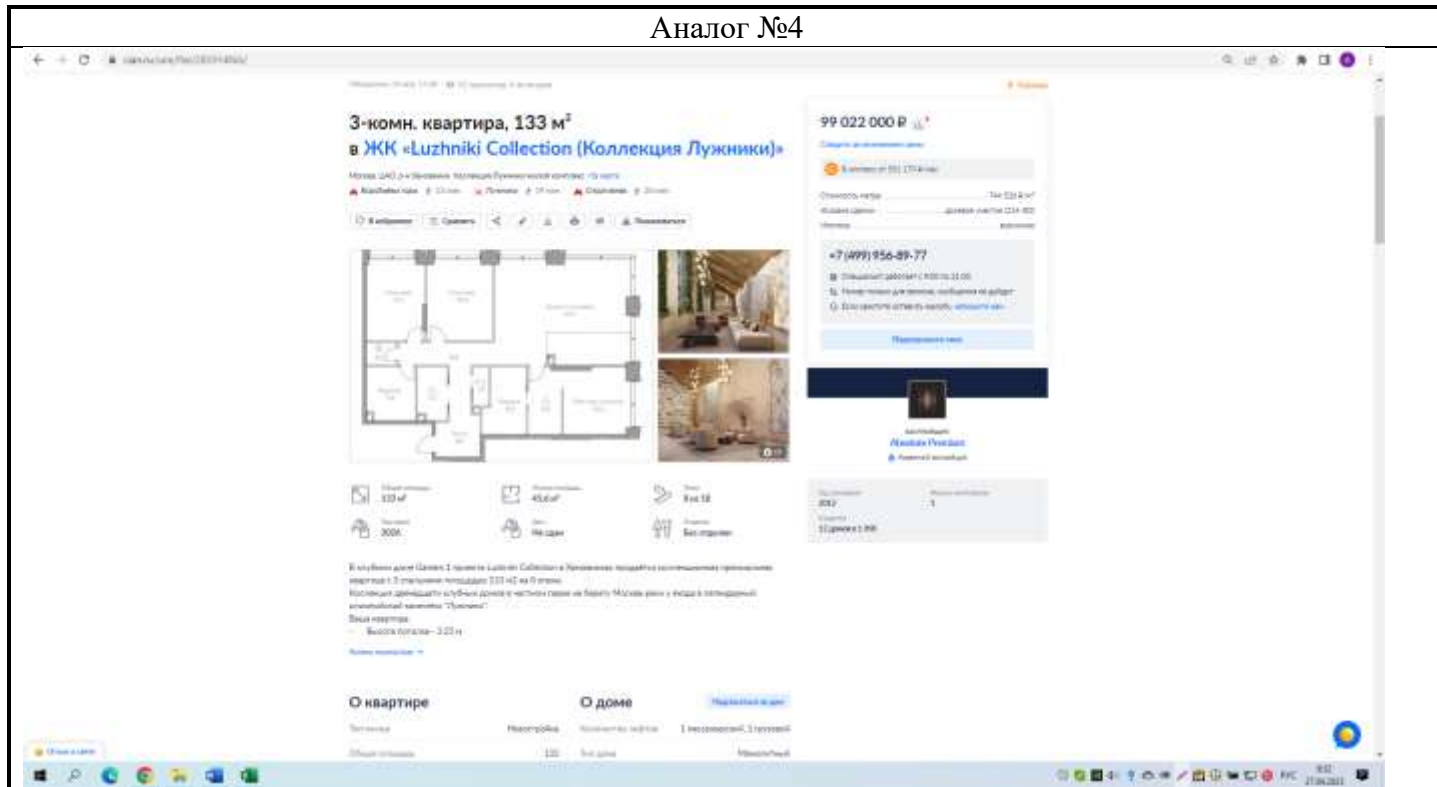


Таблица 6.2 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Показатель	Объект оценки №10	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	113,40	89,5	131,8	120,6	119,6
Цена, руб.		73 703 000	98 963 000	95 736 000	97 503 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/28544201/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442047/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442049/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442009/
Цена, руб. кв.м		823 497	750 857	793 831	815 242
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		790 557	720 823	762 078	782 632
Корректировка на площадь		-2,57%	1,67%	0,68%	0,59%
Скорректированная цена за кв.м		770 240	732 861	767 260	787 250
Абсолютная корректировка		6,57%	5,67%	4,68%	4,59%
Коэффициент соответствия		15,22070	17,63668	21,36752	21,78649
Вес аналога		20,024%	23,203%	28,111%	28,662%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		765 605			
Справедливая стоимость, руб.		86 819 607			

Аналог №1

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

Новая ЖК-зона в Центральном районе Москвы. Проект «Лужники» от ГК «Сити Групп».

В районе: [Лужники](#) | Станция: [Лужники](#) | Район: [Центральный](#) | Метро: [Лужники](#) | Район: [Центральный](#)

89,5 м² | Площадь: 36,5 м² | Этаж: 30 из 30 | Планировка: 2 комнаты, 2 туалета, 1 ванная, 1 кухня, 1 лоджия

73 703 000 Р

Станция метро: [Лужники](#) | 022 м² в м² | Площадь: [36,5 м²](#) | Высота этажа: [3,11 м](#) | Этажи: [30 из 30](#)

+7 (499) 956-89-77

Специальный агент в 100 м от метро
Помощь только для клиентов, одобренных на сделку
Все сделки только с проверенными агентами

Искать недвижимость

О квартире | О доме | **Планировка**

Планировка: [Планировка](#) | Тип дома: [Тип дома](#) | Материал: [Материал](#)

Аналог №2

3-комн. квартира, 113,4 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ЖК-зона в Центральном районе Москвы. Проект «Лужники» от ГК «Сити Групп».

В районе: [Лужники](#) | Станция: [Лужники](#) | Район: [Центральный](#) | Метро: [Лужники](#) | Район: [Центральный](#)

113,4 м² | Площадь: 43,1 м² | Этаж: 3 из 18 | Планировка: 3 комнаты, 2 туалета, 1 ванная, 1 кухня, 1 лоджия

100 271 000 Р

Станция метро: [Лужники](#) | 894 м² в м² | Площадь: [43,1 м²](#) | Высота этажа: [3,11 м](#) | Этажи: [3 из 18](#)

+7 (499) 956-89-77

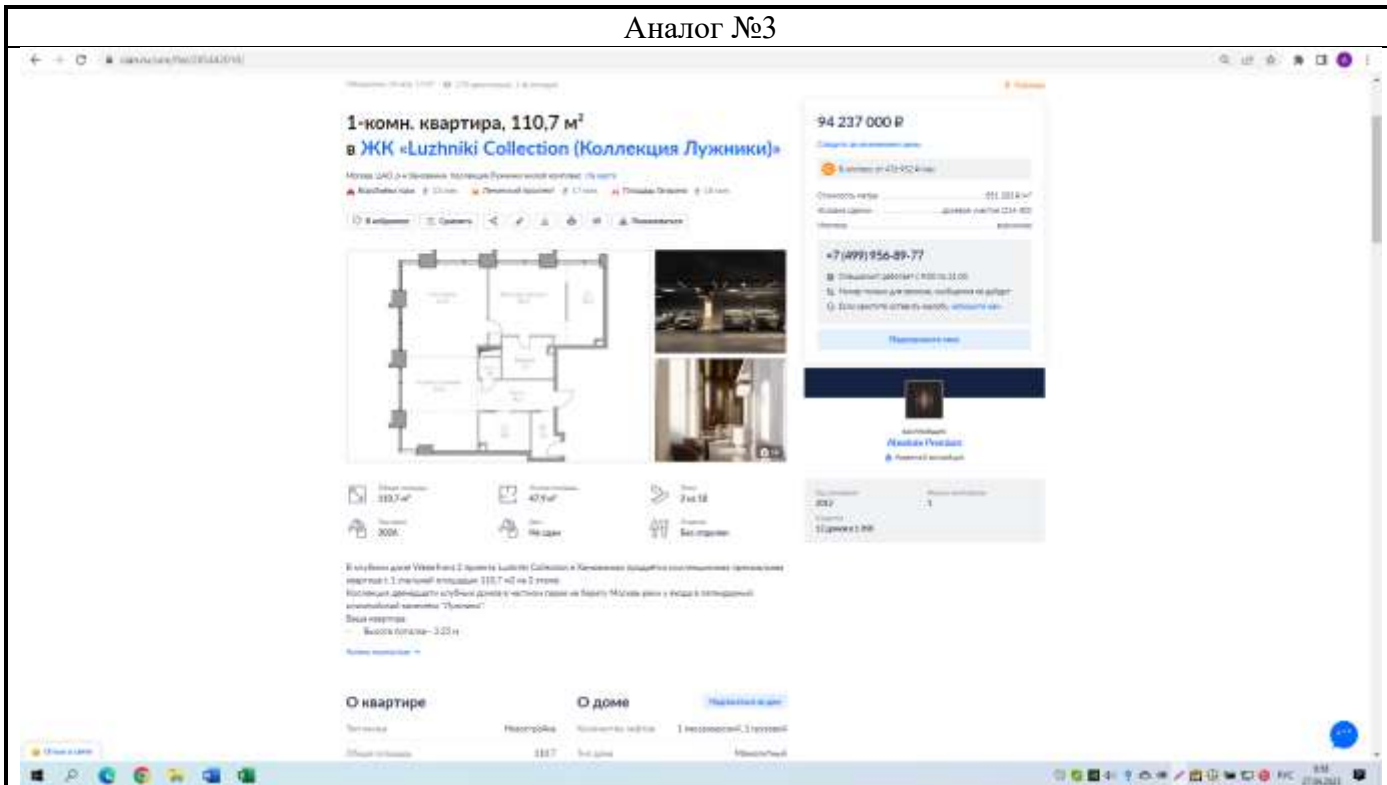
Специальный агент в 100 м от метро
Помощь только для клиентов, одобренных на сделку
Все сделки только с проверенными агентами

Искать недвижимость

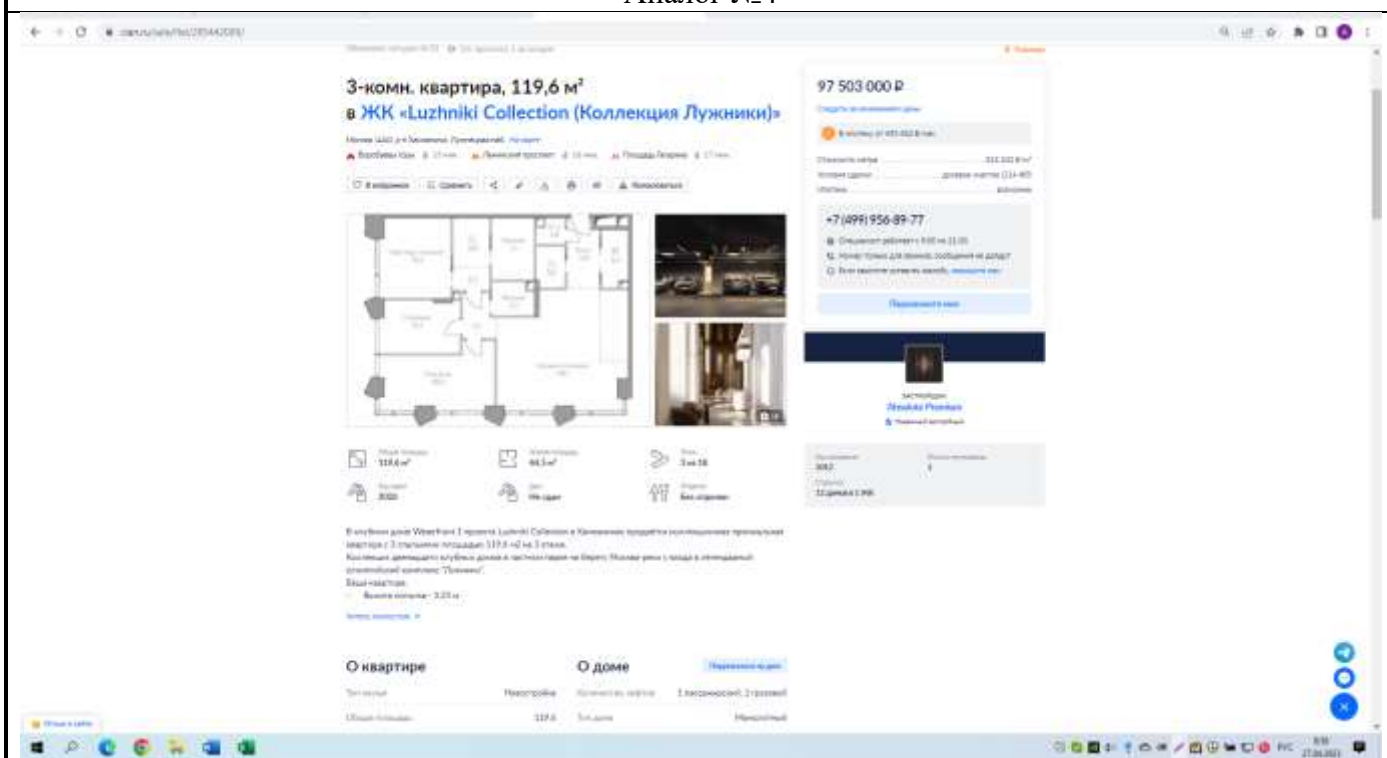
О квартире | О доме | **Планировка**

Планировка: [Планировка](#) | Тип дома: [Тип дома](#) | Материал: [Материал](#)

Аналог №3



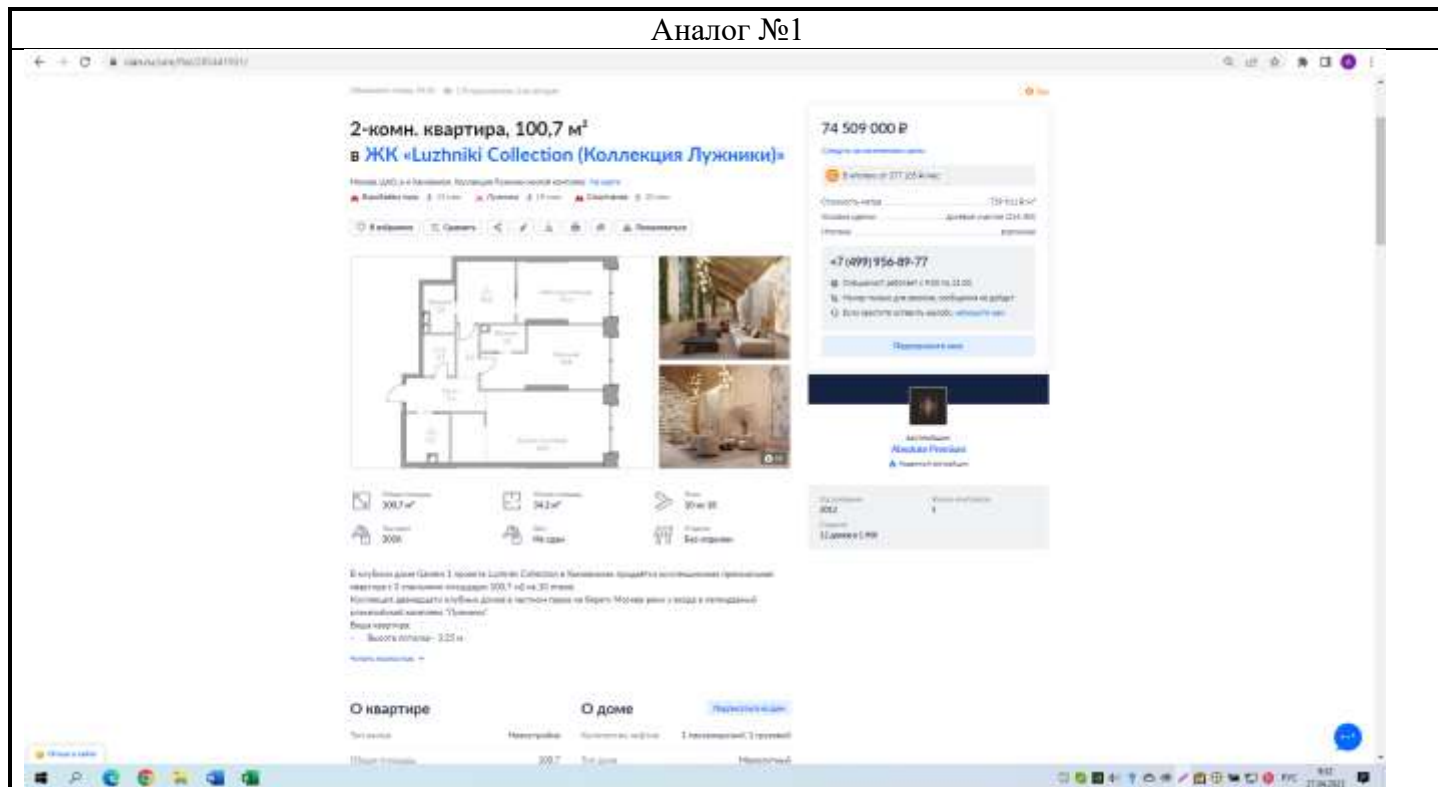
Аналог №4



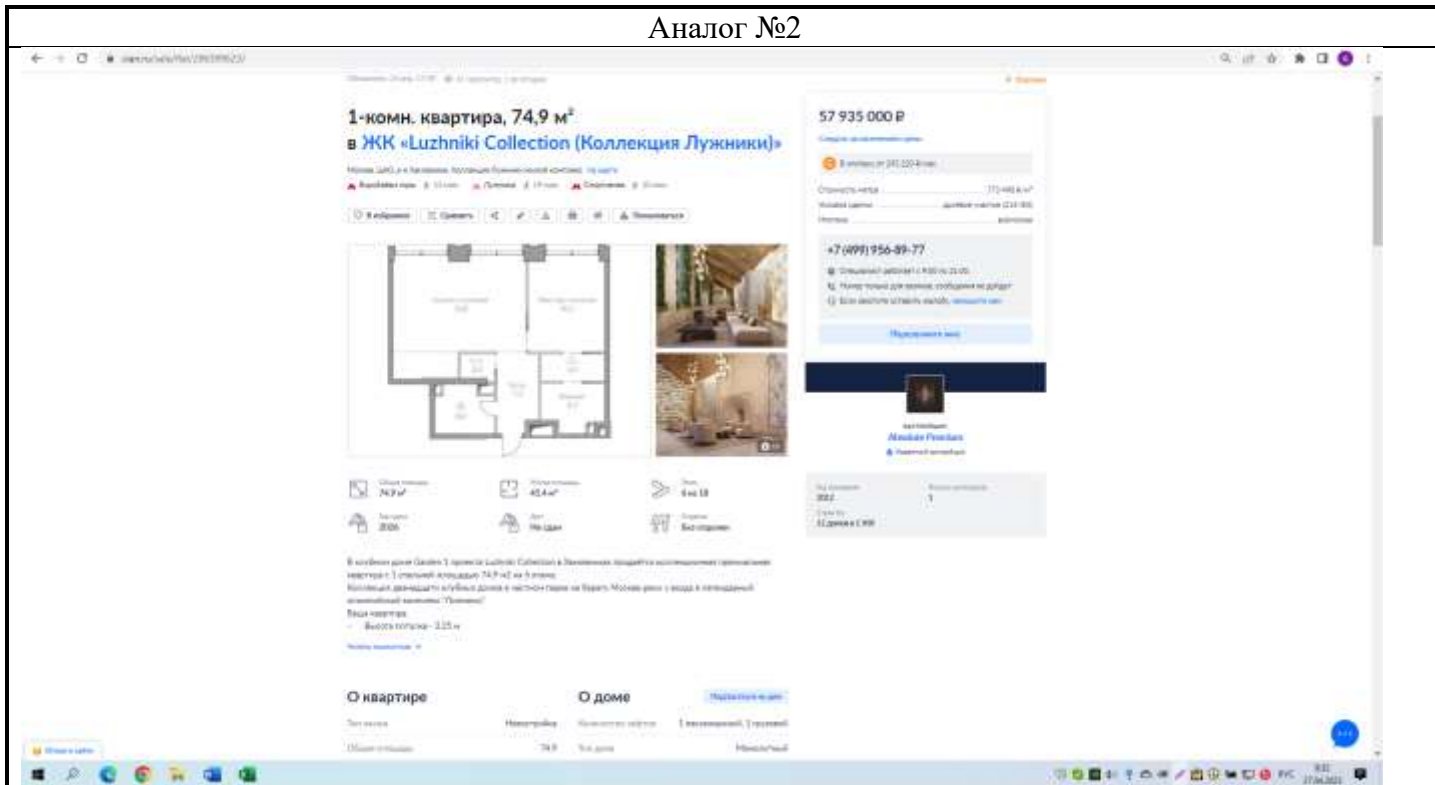
Показатель	Объект оценки №11	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	136,30	100,7	74,9	133	100,7
Цена, руб.		74 509 000	57 935 000	103 826 000	74 509 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285441931/	https://www.cian.ru/sale/flat/286399623/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441995/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441931/
Цена, руб. кв.м		739 911	773 498	780 647	739 911

Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		710 315	742 558	749 421	710 315
Корректировка на площадь		-3,28%	-6,37%	-0,27%	-3,28%
Скорректированная цена за кв.м		687 017	695 257	747 398	687 017
Абсолютная корректировка		7,28%	10,37%	4,27%	7,28%
Коэффициент соответствия		13,7362637 4	9,64320154 3	23,4192037 5	13,7362637 4
Вес аналога		22,691%	15,930%	38,687%	22,691%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		711 682			
Справедливая стоимость, руб.		97 002 257			

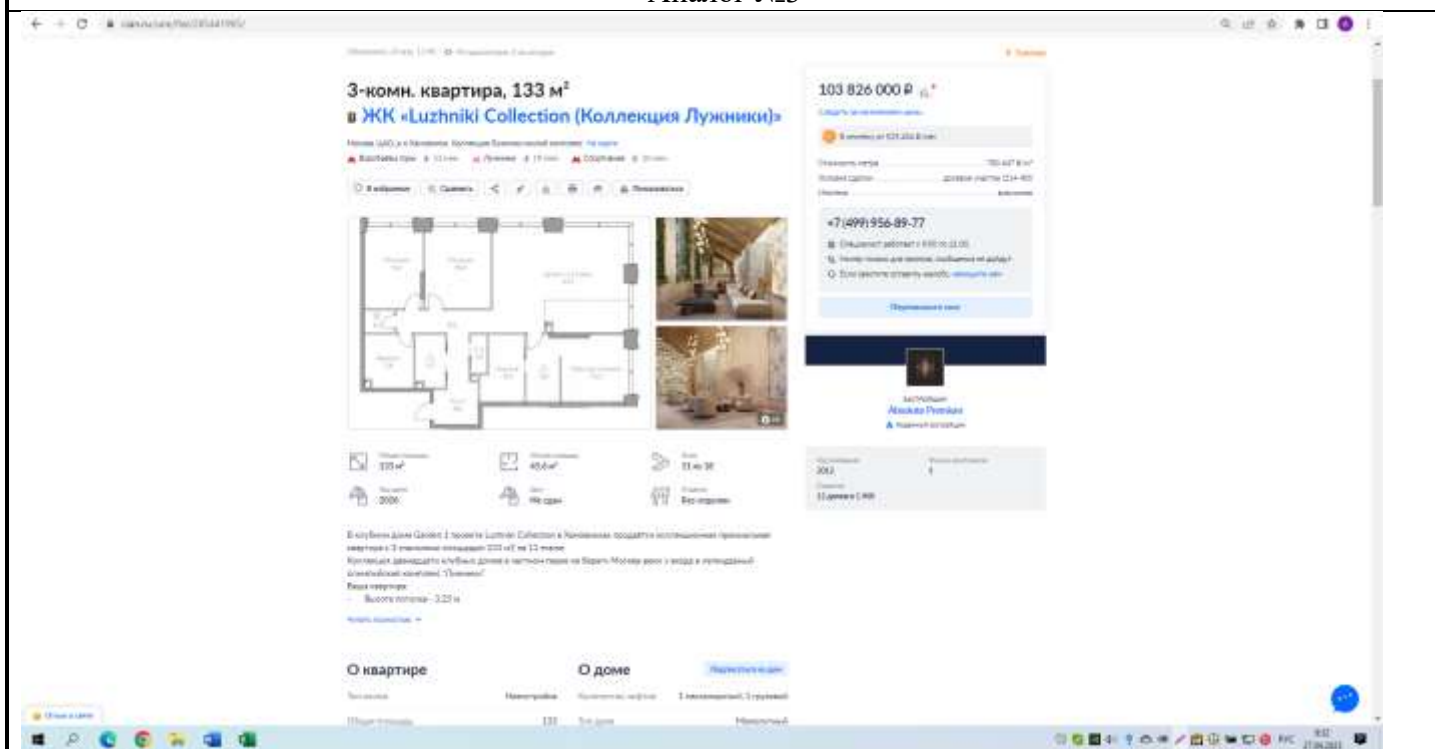
Аналог №1



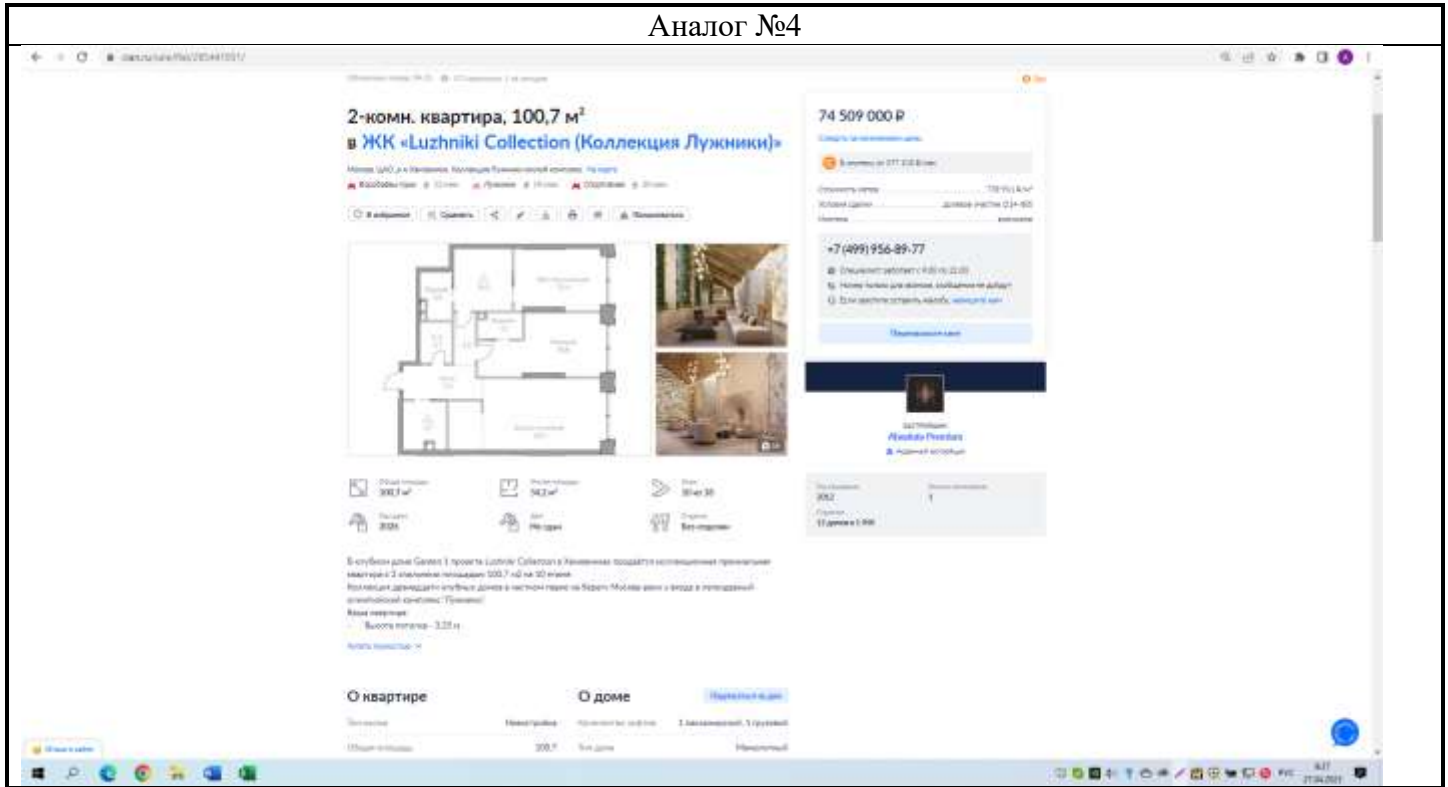
Аналог №2



Аналог №3

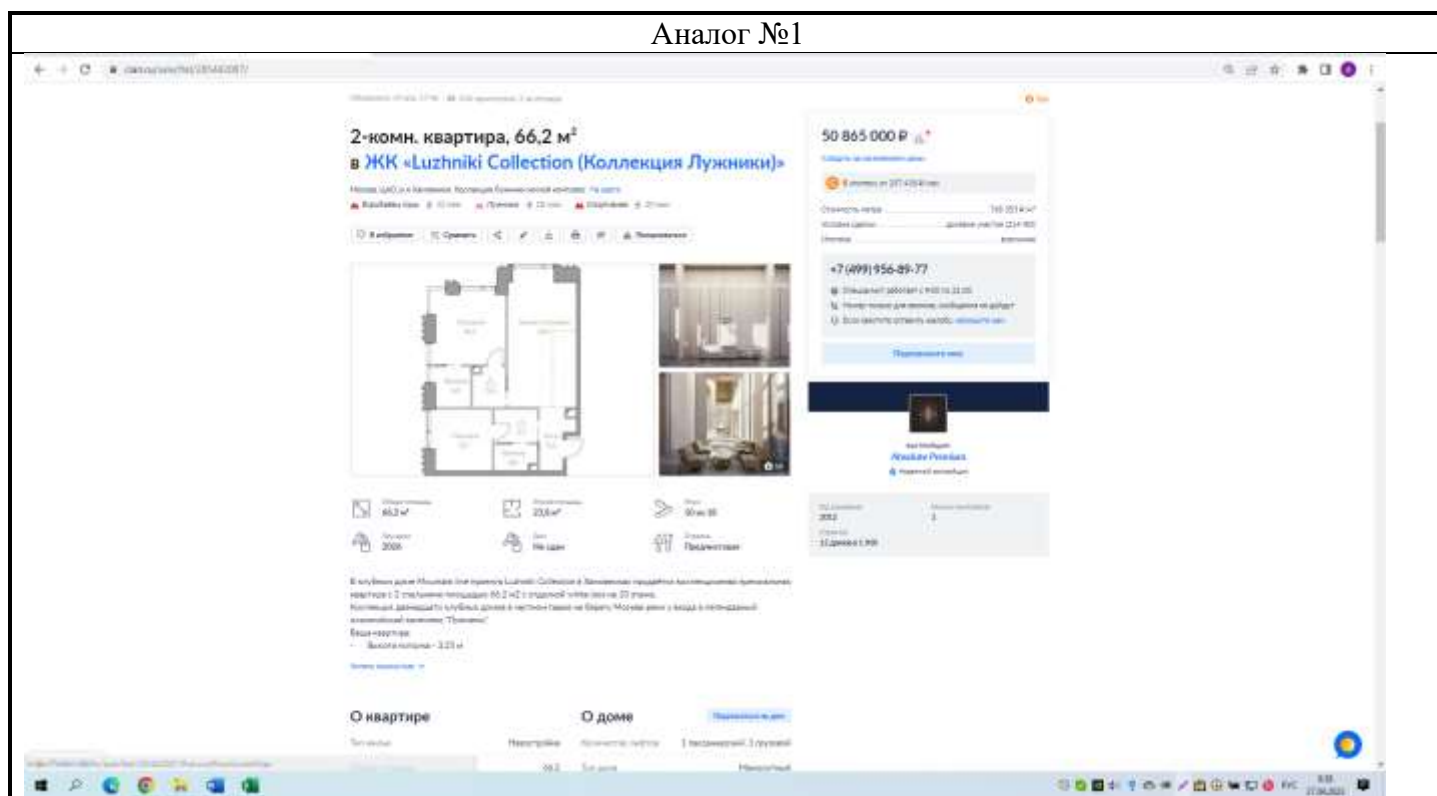


Аналог №4



Показатель	Объект оценки №12	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	66,2	146,7	66,4	66,3
Цена, руб.		50 865 000	109 332 000	46 644 000	48 459 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442087/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442074/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442052/	https://www.cian.ru/sale/flat/285399608/
Цена, руб. кв.м		768 353	745 276	702 470	730 905
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		745 302	722 918	681 396	708 978
Корректировка на площадь		-2,38%	6,55%	-2,35%	-2,36%
Скорректированная цена за кв.м		727 564	770 269	665 383	692 246
Абсолютная корректировка		5,38%	9,55%	5,35%	5,36%
Коэффициент соответствия		18,58736059	10,47120419	18,69158879	18,65671642
Вес аналога		27,990%	15,768%	28,147%	28,095%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		706 873			
Справедливая стоимость, руб.		58 246 335			

Аналог №1



Аналог №2

3-комн. квартира, 146,7 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

109 332 000 Р

Станция метро: 146,7 м²
Площадь земли: 234-405
Этажность: 40/40

+7 (499) 956-89-77

Срок сдачи объекта: 9/20/2023
Новая планировка для аренды, сообщите об этом
Для просмотра плана этажа, нажмите на...

ЗАСТРАХОВАТЬ
Агентство Недвижимости
Новая Москва

Площадь: 146,7 м²
Этажность: 40/40
Площадь земли: 234-405
Этажность: 40/40

В эту же цену можно приобрести квартиру в комплексе «Лужники» в Таганском районе в комплексе премиальной квартиры с 3 спальнями площадью 240,7 кв.м с отдельной входом на 9 этаже. Коллекция дополняет клубный дом в частной галереи на Борок. Москва дом с входом в подземный автомобильный комплекс «Лужники»!
Высота потолков: 3,22 м
Высота этажа: 3,22 м

О квартире О доме Подключить видео

Планы: 3D-тур, 360° Вид, Видео

Аналог №3

1-комн. квартира, 66,4 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

46 644 000 Р

Станция метро: 146,7 м²
Площадь земли: 234-405
Этажность: 40/40

+7 (499) 956-89-77

Срок сдачи объекта: 9/20/2023
Новая планировка для аренды, сообщите об этом
Для просмотра плана этажа, нажмите на...

ЗАСТРАХОВАТЬ
Агентство Недвижимости
Новая Москва

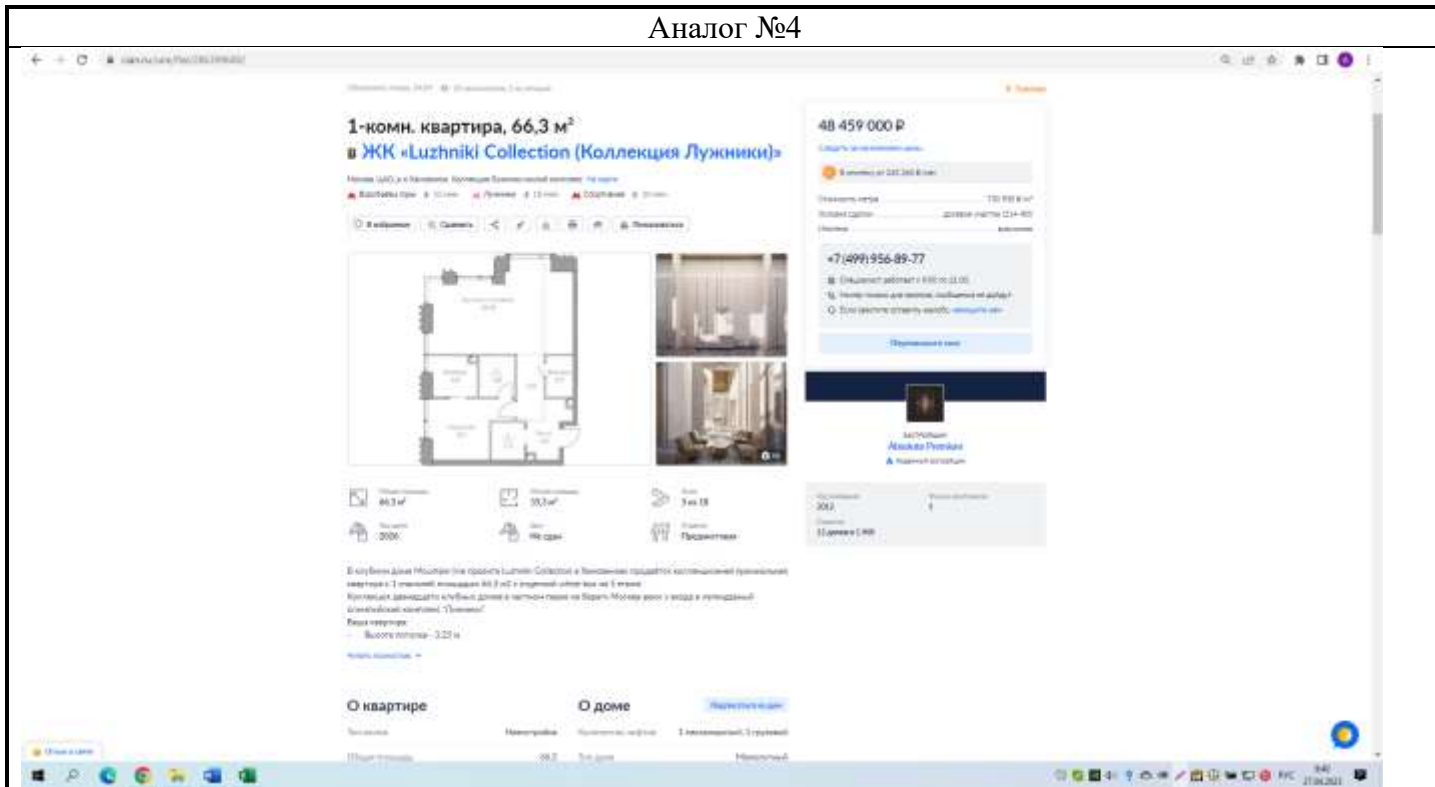
Площадь: 66,4 м²
Этажность: 40/40
Площадь земли: 234-405
Этажность: 40/40

В эту же цену можно приобрести квартиру в комплексе «Лужники» в Таганском районе в комплексе премиальной квартиры с 1 спальней площадью 46,4 кв.м с отдельной входом на 9 этаже. Коллекция дополняет клубный дом в частной галереи на Борок. Москва дом с входом в подземный автомобильный комплекс «Лужники»!
Высота потолков: 3,22 м
Высота этажа: 3,22 м

О квартире О доме Подключить видео

Планы: 3D-тур, 360° Вид, Видео

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №13	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	66,2	146,7	66,4	66,3
Цена, руб.		50 865 000	109 332 000	46 644 000	48 459 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442087/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442074/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442052/	https://www.cian.ru/sale/flat/286399608/
Цена, руб. кв.м		768 353	745 276	702 470	730 905
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		745 302	722 918	681 396	708 978
Корректировка на площадь		-2,38%	6,55%	-2,35%	-2,36%
Скорректированная цена за кв.м		727 564	770 269	665 383	692 246
Абсолютная корректировка		5,38%	9,55%	5,35%	5,36%
Коэффициент соответствия		18,58736059	10,47120419	18,69158879	18,65671642
Вес аналога		27,990%	15,768%	28,147%	28,095%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		706 873			
Справедливая стоимость, руб.		58 246 335			

Аналог №1

2-комн. квартира, 66,2 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ЖК и в комплексе Коллекция бизнес-класса находится на карте
 ● Видеопрогулка ● 3D-тур ● Планировка ● 2D-тур ● Видеопрогулка ● 3D-тур

● 2-комнатная ● 3-комнатная ● 4-комнатная ● 5-комнатная ● Дом

50 865 000 Р

Стандарт метраж: 160,201 м²
 Площадь участка: 234,400 м²
 Этажность: 25-этажная

+7 (499) 956-89-77
 ● Страница не обновлена с 14.09.2023
 ● Хотите узнать подробности о проекте?
 ● Если вы хотите оставить заявку, пожалуйста, свяжитесь с нами

Сергей Юрьевич
Александр Рогов
 Руководитель отдела продаж

2023
 Этажность: 25
 Площадь участка: 234,400 м²

В эту бизнес-дому «Коллекция Лужники» в комплексе бизнес-класса «Коллекция Лужники» вы покупаете квартиру с 2-х комнатной площадью 66,2 м² с отделкой «люкс» на 27 этаже. Коллекция делится на клубный дом и частный бизнес-набережная Москва-река с выходом в пешеходный экологичный комплекс «Триумф»!
 Видеопрогулка
 ● Высота потолка – 3,22 м

○ квартире ○ доме **Выбор квартиры**

Этажность: 25-этажная
 Видеопрогулка ● 3D-тур ● 2D-тур ● Видеопрогулка ● 3D-тур ● 2D-тур

Аналог №2

3-комн. квартира, 146,7 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ЖК и в комплексе Коллекция бизнес-класса находится на карте
 ● Видеопрогулка ● 3D-тур ● Планировка ● 2D-тур ● Видеопрогулка ● 3D-тур

● 2-комнатная ● 3-комнатная ● 4-комнатная ● 5-комнатная ● Дом

109 332 000 Р

Стандарт метраж: 146,276 м²
 Площадь участка: 234,400 м²
 Этажность: 25-этажная

+7 (499) 956-89-77
 ● Страница не обновлена с 14.09.2023
 ● Хотите узнать подробности о проекте?
 ● Если вы хотите оставить заявку, пожалуйста, свяжитесь с нами

Сергей Юрьевич
Александр Рогов
 Руководитель отдела продаж

2023
 Этажность: 25
 Площадь участка: 234,400 м²

В эту бизнес-дому «Коллекция Лужники» в комплексе бизнес-класса «Коллекция Лужники» вы покупаете квартиру с 3-х комнатной площадью 146,7 м² с отделкой «люкс» на 9 этаже. Коллекция делится на клубный дом и частный бизнес-набережная Москва-река с выходом в пешеходный экологичный комплекс «Триумф»!
 Видеопрогулка
 ● Высота потолка – 3,22 м

○ квартире ○ доме **Выбор квартиры**

Этажность: 25-этажная
 Видеопрогулка ● 3D-тур ● 2D-тур ● Видеопрогулка ● 3D-тур ● 2D-тур

Аналог №3

1-комн. квартира, 66,4 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Цена: 46 644 000 Р

Площадь: 66,4 м²
 Этаж: 18 из 18
 Комнат: 1
 Санузлов: 1

В эту же цену Москва предлагает купить квартиру в комплексе премиальной категории с 1-этажной элитной долей в элитном доме на 3 этаже. Коллекция элитных клубных домов в историческом центре Москвы с входом в элитнейший клубный комплекс "Лужники".
 Выявляем:
 - Высота потолка - 2,22 м

О квартире О доме **Выделить в избранное**

Аналог №4

1-комн. квартира, 66,3 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Цена: 48 459 000 Р

Площадь: 66,3 м²
 Этаж: 18 из 18
 Комнат: 1
 Санузлов: 1

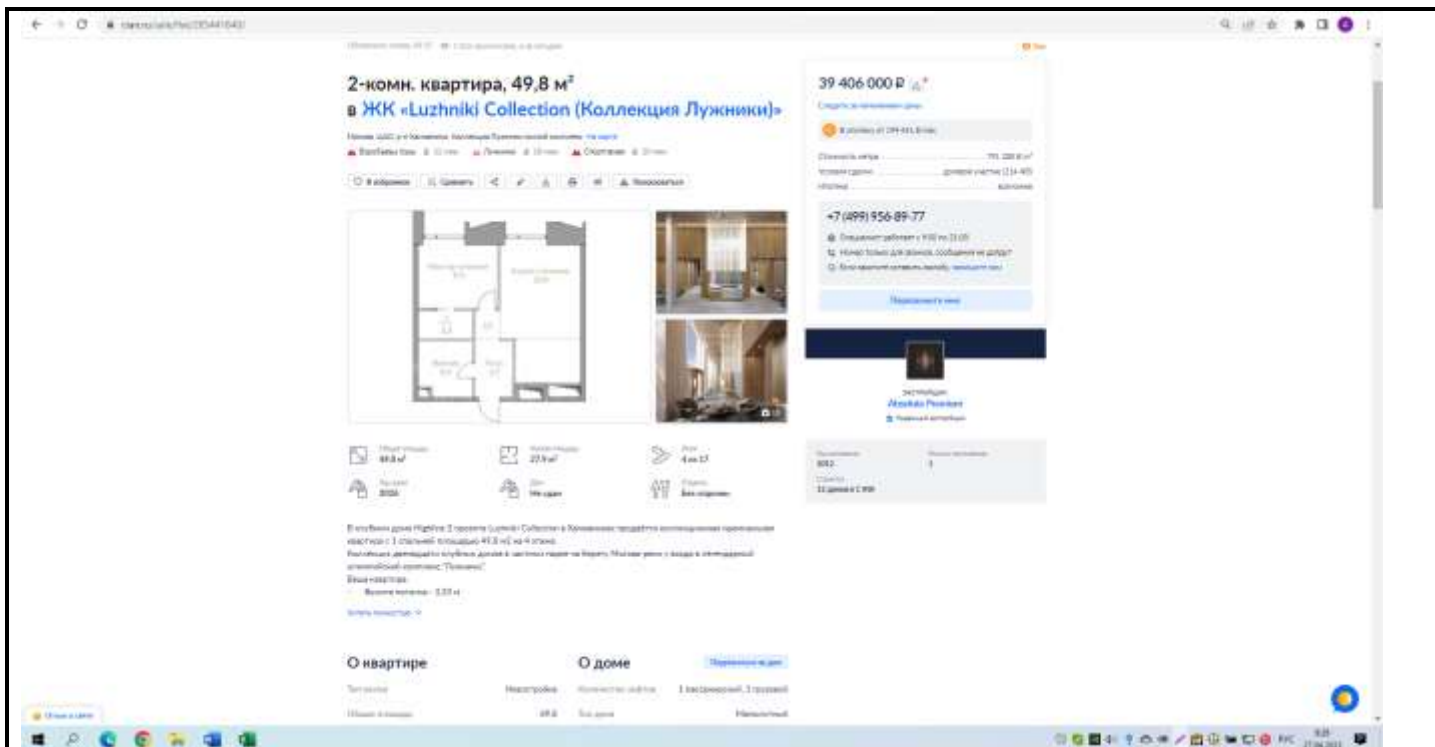
В эту же цену Москва предлагает купить квартиру в комплексе премиальной категории с 1-этажной элитной долей в элитном доме на 3 этаже. Коллекция элитных клубных домов в историческом центре Москвы с входом в элитнейший клубный комплекс "Лужники".
 Выявляем:
 - Высота потолка - 2,22 м

О квартире О доме **Выделить в избранное**

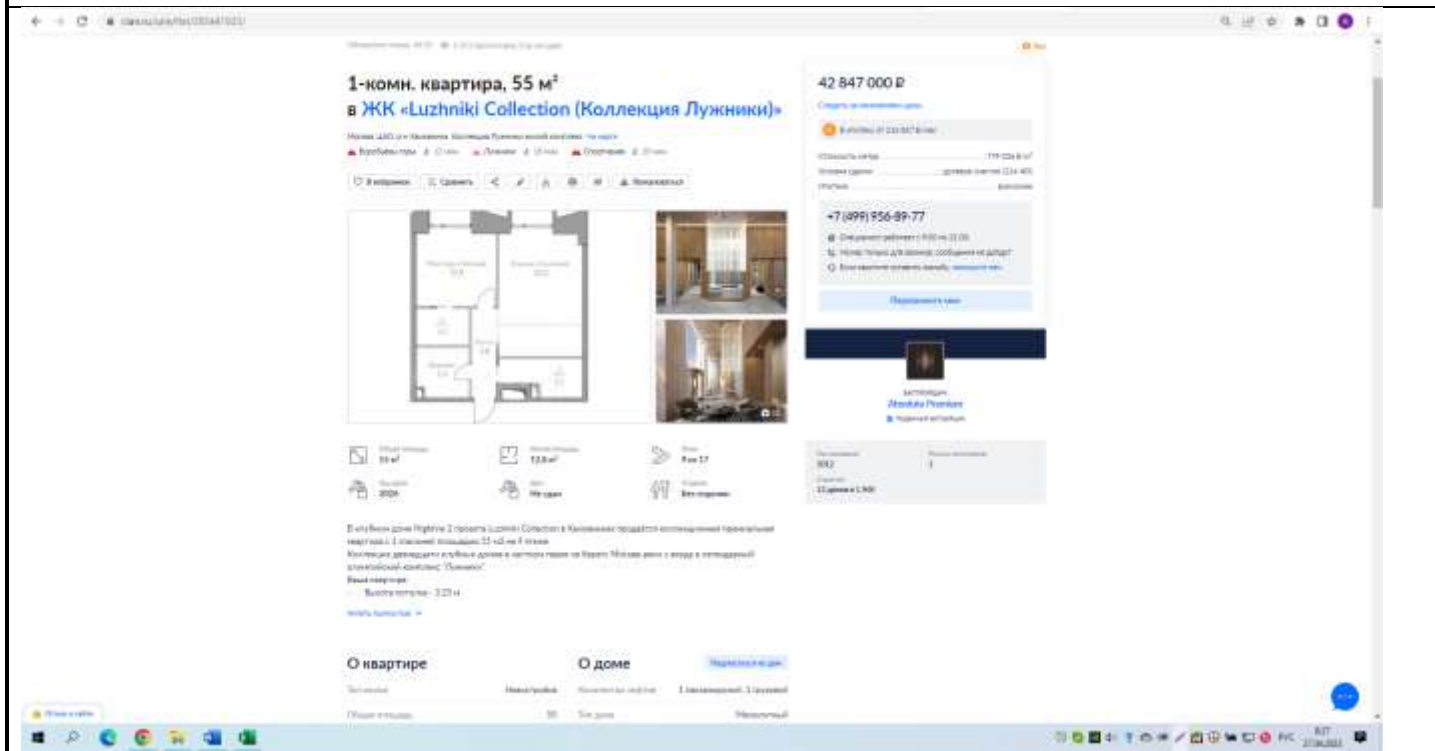
Показатель	Объект оценки №14	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	60,70	55	49,8	55	122,2
Цена, руб.		40 379 000	39 406 000	42 847 000	91 186 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285466411/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441840/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441925/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441828/
Цена, руб. кв.м		734 164	791 285	779 036	746 203
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		712 139	767 546	755 665	723 817
Корректировка на площадь		-1,08%	-2,15%	-1,08%	8,00%
Скорректированная цена за кв.м		704 448	751 044	747 504	781 722
Абсолютная корректировка		4,08%	5,15%	4,08%	11,00%
Коэффициент соответствия		24,50980392	19,41747573	24,50980392	9,090909091
Вес аналога		31,614%	25,046%	31,614%	11,726%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		738 791			
Справедливая стоимость, руб.		44 844 614			

Аналог №1

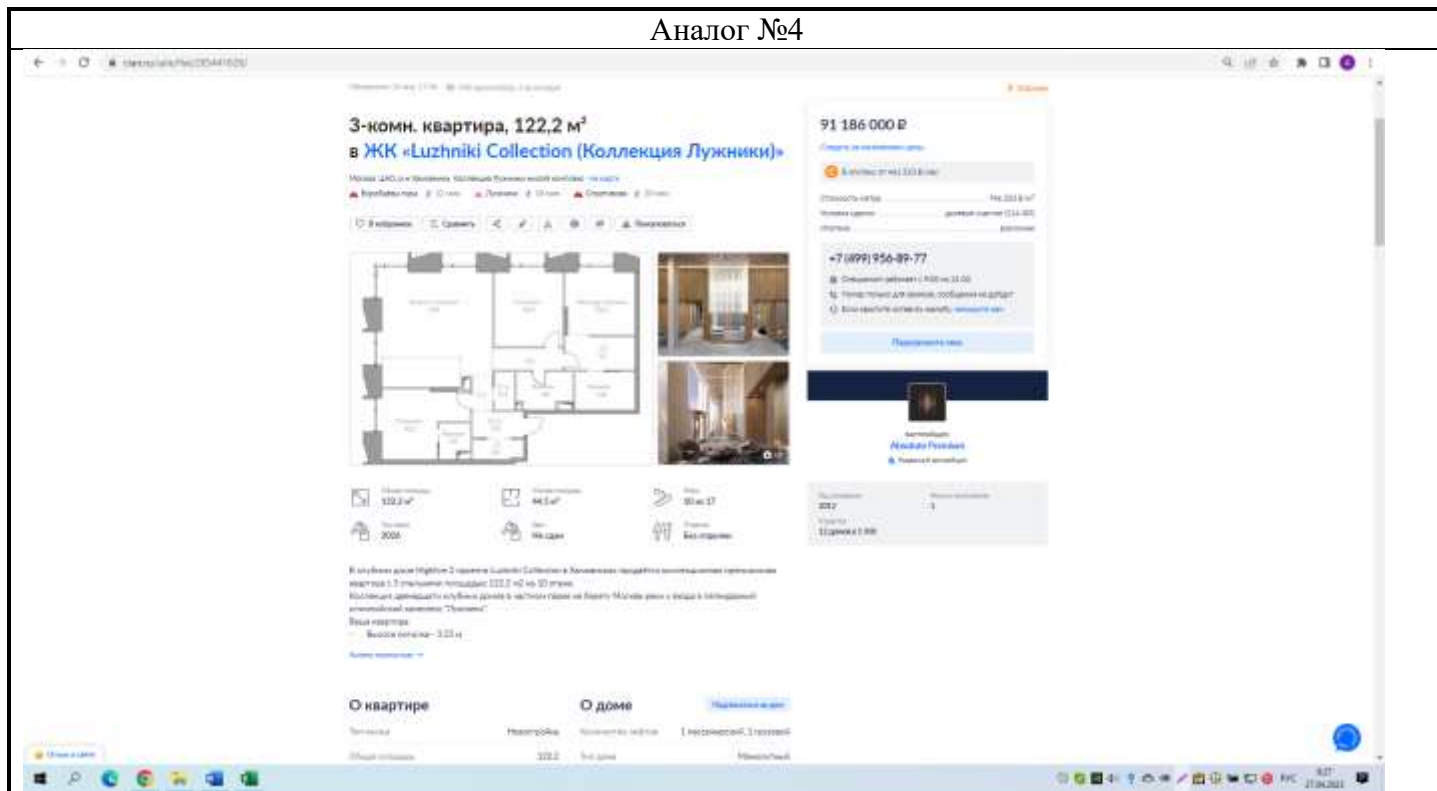
Аналог №2



Аналог №3



Аналог №4



Показатель	Объект оценки №15	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	89,5	131,8	120,6	119,6
Цена, руб.		73 703 000	98 963 000	95 736 000	97 503 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/28544201/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442047/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442049/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442009/
Цена, руб. кв.м		823 497	750 857	793 831	815 242
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		790 557	720 823	762 078	782 632
Корректировка на площадь		-3,14%	1,07%	0,09%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		765 734	728 536	762 764	782 632
Абсолютная корректировка		7,14%	5,07%	4,09%	4,00%
Коэффициент соответствия		14,00560	19,72387	24,44988	25,00000
Вес аналога		16,838%	23,712%	29,394%	30,056%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		761 119			
Справедливая стоимость, руб.		91 029 832			

Аналог №1

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

Новая ЖК-зона в Калужском, Рязанском и/или Троицком районах

Видеообзор: 11 мин. | Ресурсы проекта: 12 мин. | Уникаль. Топология: 17 мин.

В избранном | Сравнить | Поделиться | Новостройка

73 703 000 Р

Ссылка на объявление: [https://www.domclick.ru/realty/73703000/](#)

В ипотеку от 21 022 8 руб.

Стоимость м²: 823 971 руб./м²
Минимум оплаты: договор участия (111-80)
Ипотека: ипотека

+7 (499) 956-89-77

- Специальный расчет в 0.02 от 11.00
- Помощь только для клиентов, одобренных на сделку
- Все расчеты и услуги онлайн, круглосуточно

Позвоните нам

Эксперт
Николай Руднев
Новостройка

Пополнение: 2023
Ссылка: 12ДЖММ.С.РФ.

В эту же цену ViewPoint 1 проект Luzhniki Collection в Калининском районе предоставляет премиальный материал с 2 спальнями площадью 89,5 м² на 10 этаже. Коллекция предлагает лучшие дома и архитектуру на Юго-Западе Москвы рядом с парком в эталонной элитной обстановке "Панорама".
Высота потолка - 3,25 м.

Посмотреть фото

О квартире О доме **Позвоните нам**

Тип объекта: Новостройка | Категория: квартира | 1 каменоломня, 3 этажей

Общая площадь: 89,5 | Тип дома: Типовый | Планировка:

Аналог №2

3-комн. квартира, 113,4 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ЖК-зона в Калужском, Рязанском и/или Троицком районах

Видеообзор: 11 мин. | Ресурсы проекта: 12 мин. | Уникаль. Топология: 17 мин.

В избранном | Сравнить | Поделиться | Новостройка

100 271 000 Р

Ссылка на объявление: [https://www.domclick.ru/realty/100271000/](#)

В ипотеку от 27 587 443 8 руб.

Стоимость м²: 884 224 руб./м²
Минимум оплаты: договор участия (111-80)
Ипотека: ипотека

+7 (499) 956-89-77

- Специальный расчет в 0.02 от 11.00
- Помощь только для клиентов, одобренных на сделку
- Все расчеты и услуги онлайн, круглосуточно

Позвоните нам

Эксперт
Николай Руднев
Новостройка

Пополнение: 2023
Ссылка: 12ДЖММ.С.РФ.

В эту же цену ViewPoint 1 проект Luzhniki Collection в Калининском районе предоставляет премиальный материал с 3 спальнями площадью 113,4 м² на 10 этаже. Коллекция предлагает лучшие дома и архитектуру на Юго-Западе Москвы рядом с парком в эталонной элитной обстановке "Панорама".
Высота потолка - 3,25 м.

Посмотреть фото

О квартире О доме **Позвоните нам**

Тип объекта: Новостройка | Категория: квартира | 1 каменоломня, 3 этажей

Общая площадь: 113,4 | Тип дома: Типовый | Планировка:

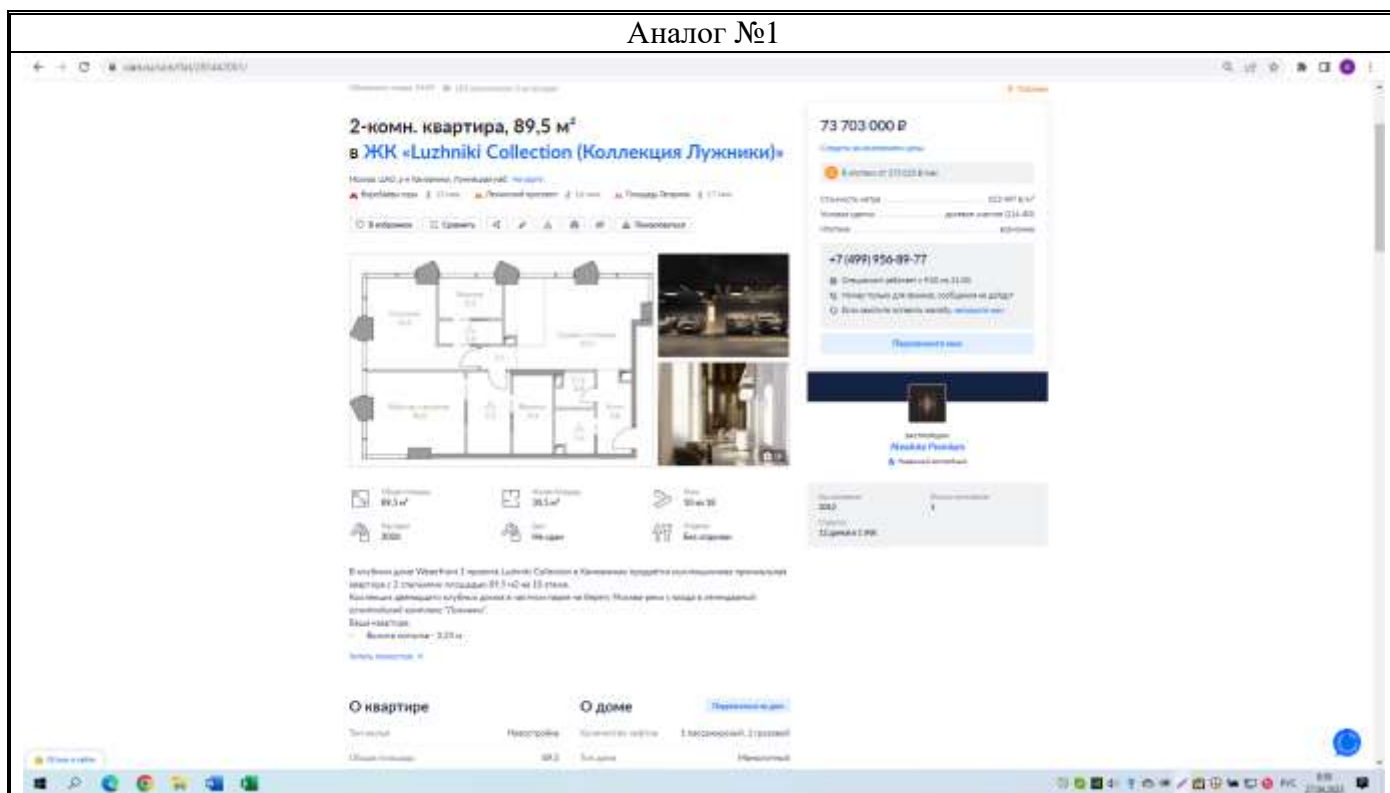
Аналог №3

The screenshot shows a real estate listing for a 1-bedroom apartment (1-комн. квартира, 110,7 м²) in the ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)». The price is 94,237,000 RUB. The listing includes a floor plan, photos of the interior and exterior, and contact information for the agent, Наталья Прохорова. The apartment features include a living area of 47.9 m², a kitchen of 10.0 m², and a total area of 110.7 m². The listing is viewed on a desktop browser window.

Аналог №4

The screenshot shows a real estate listing for a 3-bedroom apartment (3-комн. квартира, 119,6 м²) in the ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)». The price is 97,503,000 RUB. The listing includes a floor plan, photos of the interior and exterior, and contact information for the agent, Наталья Прохорова. The apartment features include a living area of 64.3 m², a kitchen of 10.0 m², and a total area of 119.6 m². The listing is viewed on a desktop browser window.

Показатель	Объект оценки №16	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	89,5	131,8	120,6	119,6
Цена, руб.		73 703 000	98 963 000	95 736 000	97 503 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442001/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442047/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442049/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442009/
Цена, руб. кв.м		823 497	750 857	793 831	815 242
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		790 557	720 823	762 078	782 632
Корректировка на площадь		-3,14%	1,07%	0,09%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		765 734	728 536	762 764	782 632
Абсолютная корректировка		7,14%	5,07%	4,09%	4,00%
Коэффициент соответствия		14,00560	19,72387	24,44988	25,00000
Вес аналога		16,838%	23,712%	29,394%	30,056%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		761 119			
Справедливая стоимость, руб.		91 029 832			



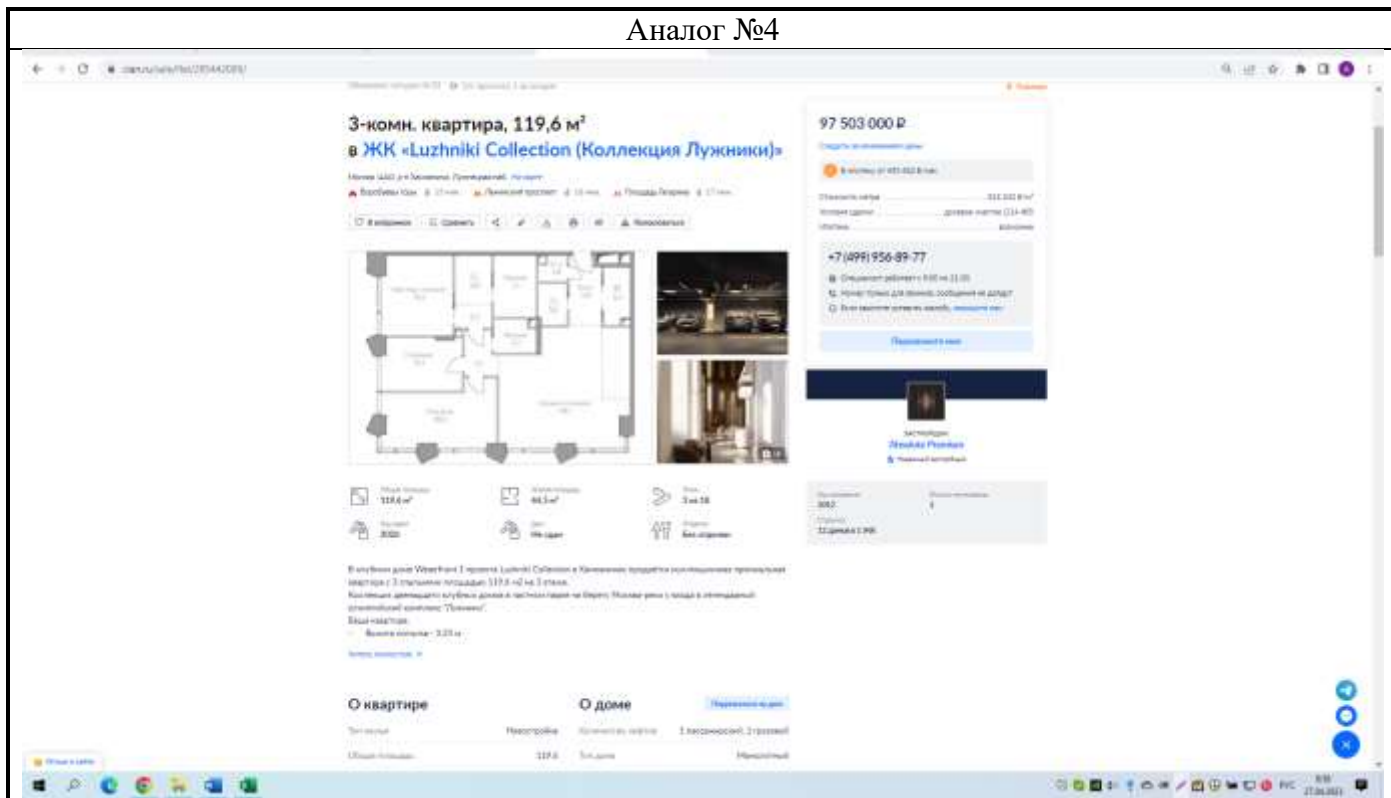
Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing for a 3-room apartment (3-комн. квартира, 113,4 м²) in the ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)». The price is 100,271,000 RUB. The listing includes a floor plan, photos of the interior and exterior, and contact information for the agent, Ekaterina Prizhvaeva. The apartment features include 113.4 m² area, 45.1 m² living area, 200A class, and 7+18 floor. The listing also mentions a height of 3.25 m and a location in the Luzhniki Collection project.

Аналог №3

The screenshot shows a real estate listing for a 1-room apartment (1-комн. квартира, 110,7 м²) in the ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)». The price is 94,237,000 RUB. The listing includes a floor plan, photos of the interior and exterior, and contact information for the agent, Ekaterina Prizhvaeva. The apartment features include 110.7 m² area, 47.9 m² living area, 200A class, and 7+18 floor. The listing also mentions a height of 3.25 m and a location in the Luzhniki Collection project.

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №17	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,30	83,2	83,2	66,4	66,4
Цена, руб.		54 922 000	55 910 000	46 644 000	51 215 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/fl lat/285442064/	https://www.cian.ru/sale/fl lat/285442070/	https://www.cian.ru/sale/fl at/285442052/	https://www.cian.ru/sale/fl at/285442069/
Цена, руб. кв.м		660 120	671 995	702 470	771 310
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		640 316	651 835	681 396	748 171
Корректировка на площадь		-3,91%	-3,91%	-6,27%	-6,27%
Скорректированная цена за кв.м		615 280	626 348	638 672	701 261
Абсолютная корректировка		6,91%	6,91%	9,27%	9,27%
Коэффициент соответствия		14,47178003	14,47178003	10,78748652	10,78748652
Вес аналога		28,65%	28,65%	21,35%	21,35%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		641 802			
Справедливая стоимость, руб.		51 536 701			

Аналог №1

2-комн. квартира, 83,2 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва 125014 • Южная часть Лужнецкой набережной • 10 минут

Возле метро • 10 мин. • Лужники • 10 мин. • Строительный • 10 мин.

Удобное место • Свободен • Фотогалерея • Видеопрогулка

54 922 000 Р

Создать объявление

Ваше объявление № 2719718-100

Стоимость метра 649 129 руб/м²
Итого цена 54 922 000 руб/квартира
Итого м² 83,2

+7 (499) 956-89-78

• Специальный агент с 190 из 21 000
• Не имеет права для оказания помощи не одобряет
• Если вы хотите оставить заявку, нажмите на...

Позвоните сейчас

Агентство
Агентство
Luzhniki Premium
• Новое объявление

Пополнить баланс

83,2
Состояние: 1
Страна: РФ

В эту же цену в Москве вы можете купить квартиру в Лужнецкой набережной в комплексе «Лужники» в 2-этажном корпусе 83,2 м² с удобной планировкой в 4-этажном корпусе «Лужники»

Коллекция двадцати клубных домов в частной галерее на Восток Москвы рядом с метро в легендарной элитной коллекции «Лужники»

Высота потолка: 3,22 м

Минимум информации

О квартире

О доме

Найти похожие дома

Типовая

Настройка

Коллекция клубных домов

1 этаж/общий, 2 этаж/общий

Планировка

83,2

3-х комнат

Удобное место

Аналог №2

2-комн. квартира, 83,2 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва 125014 • Южная часть Лужнецкой набережной • 10 минут

Возле метро • 10 мин. • Лужники • 10 мин. • Строительный • 10 мин.

Удобное место • Свободен • Фотогалерея • Видеопрогулка

55 910 000 Р

Создать объявление

Ваше объявление № 2819124-100

Стоимость метра 671 881 руб/м²
Итого цена 55 910 000 руб/квартира
Итого м² 83,2

+7 (499) 956-89-77

• Специальный агент с 190 из 21 000
• Не имеет права для оказания помощи не одобряет
• Если вы хотите оставить заявку, нажмите на...

Позвоните сейчас

Агентство
Агентство
Luzhniki Premium
• Новое объявление

Пополнить баланс

83,2
Состояние: 1
Страна: РФ

В эту же цену в Москве вы можете купить квартиру в Лужнецкой набережной в комплексе «Лужники» в 2-этажном корпусе 83,2 м² с удобной планировкой в 4-этажном корпусе «Лужники»

Коллекция двадцати клубных домов в частной галерее на Восток Москвы рядом с метро в легендарной элитной коллекции «Лужники»

Высота потолка: 3,22 м

Минимум информации

О квартире

О доме

Найти похожие дома

Типовая

Настройка

Коллекция клубных домов

1 этаж/общий, 2 этаж/общий

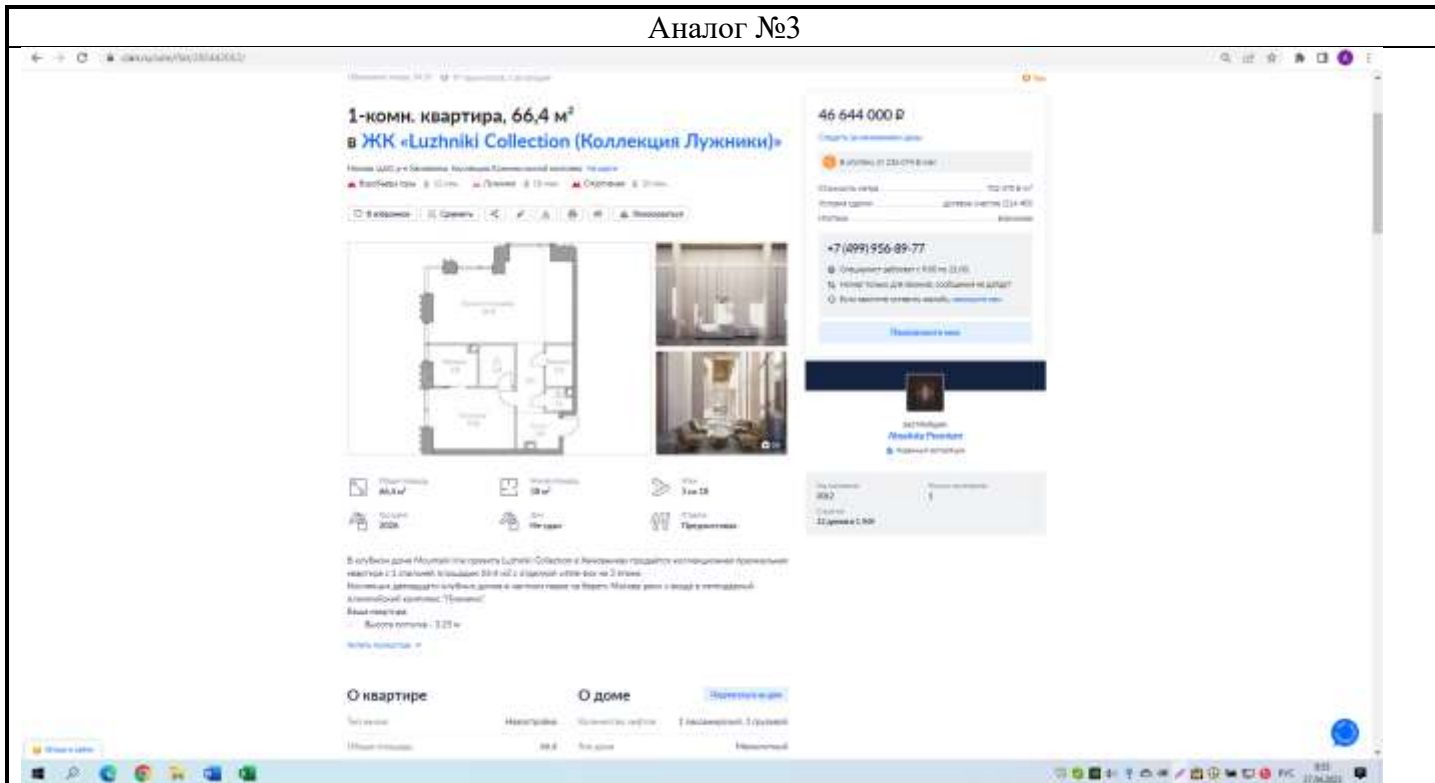
Планировка

83,2

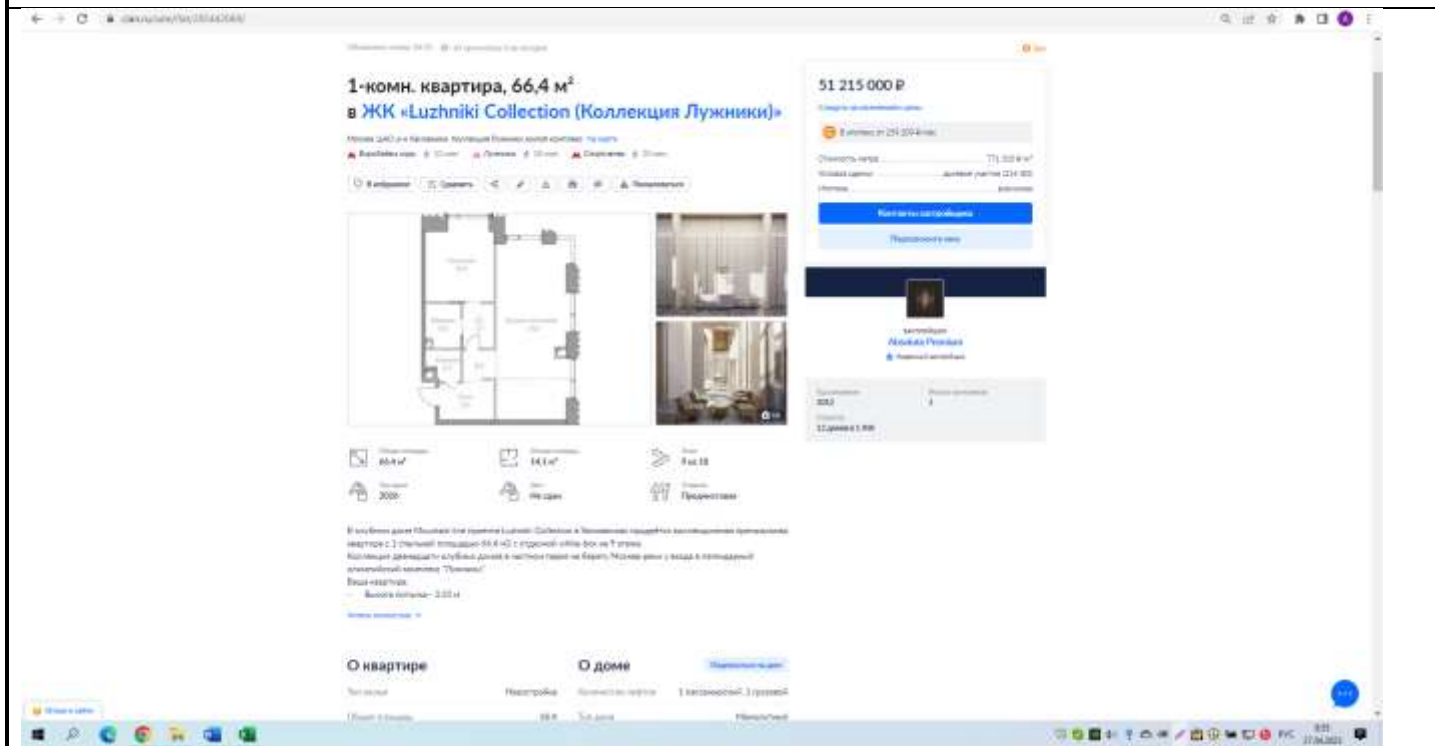
3-х комнат

Удобное место

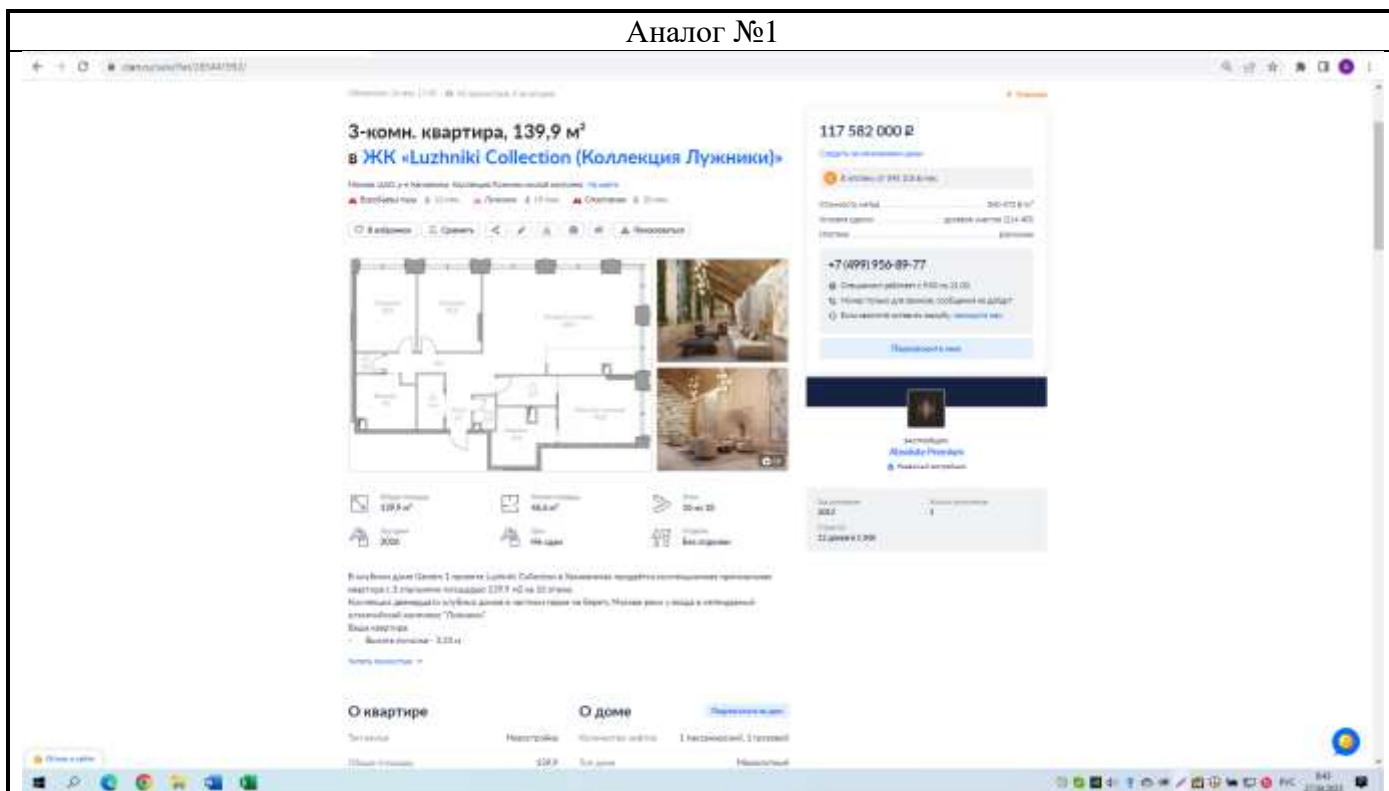
Аналог №3



Аналог №4



Показатель	Объект оценки №18	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,00	139,9	87,9	133	134,9
Цена, руб.		117 582 000	74 819 000	103 826 000	107 247 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285441992/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441978/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441995/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441997/
Цена, руб. кв.м		840 472	851 183	780 647	795 011
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		815 258	825 648	757 228	771 161
Корректировка на площадь		4,72%	-0,50%	4,14%	4,30%
Скорректированная цена за кв.м		853 738	821 520	788 577	804 321
Абсолютная корректировка		7,72%	3,50%	7,14%	7,30%
Коэффициент соответствия		12,9533678 8	28,5714285 7	14,0056022 4	13,6986301 4
Вес аналога		31,808%	20,764%	19,764%	27,664%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		820 499			
Справедливая стоимость, руб.		75 485 908			



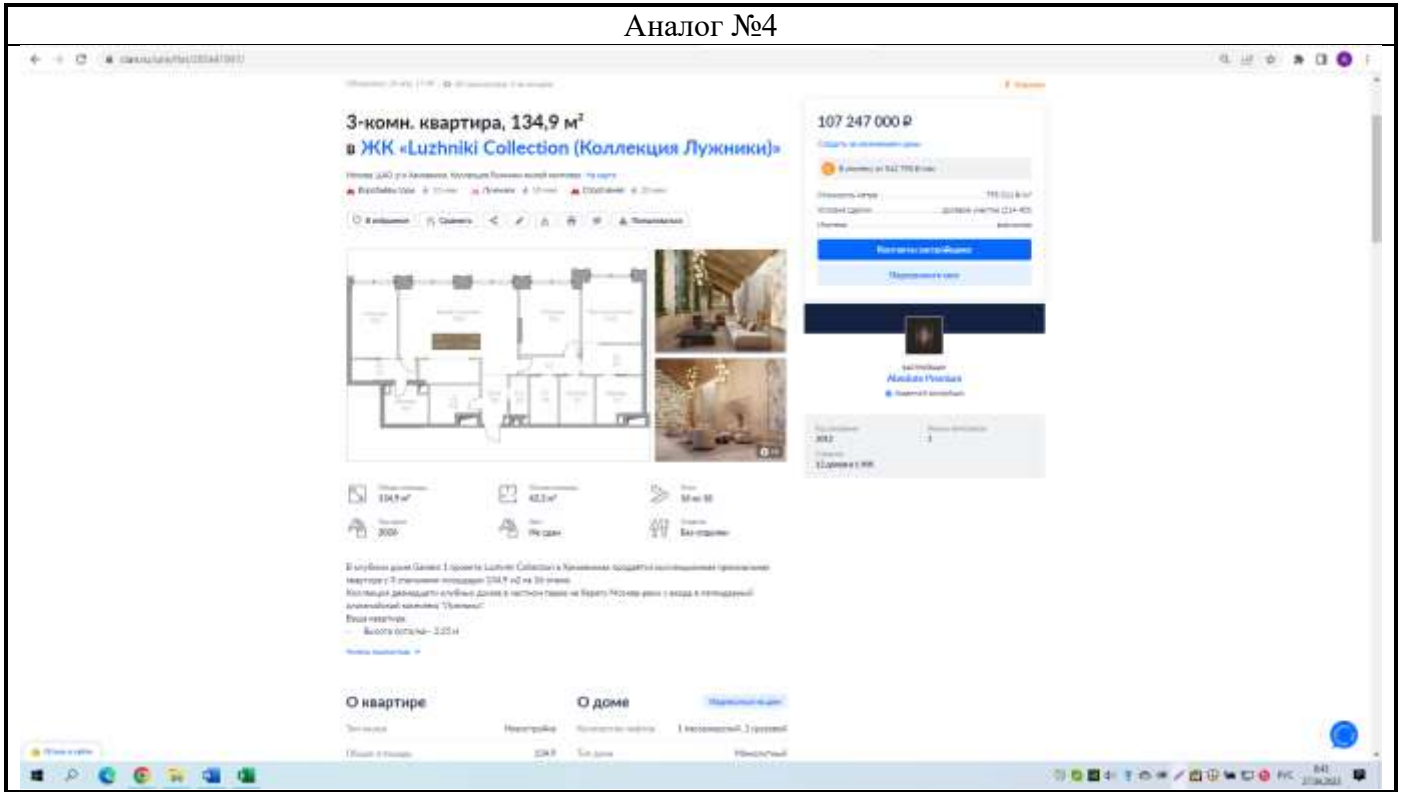
Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing for a 2-room apartment in the "Luzhniki Collection" project. The main title is "2-комн. квартира, 87,9 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»". The price is listed as 74 819 000 Р. The listing includes a floor plan, interior photos, and a contact number: +7 (495) 956-89-77. The apartment features include a living area of 47.3 m², kitchen of 29.6 m², and a total area of 87.9 m². The listing also mentions a height of 3.20 m and a location in the Luzhniki Collection project.

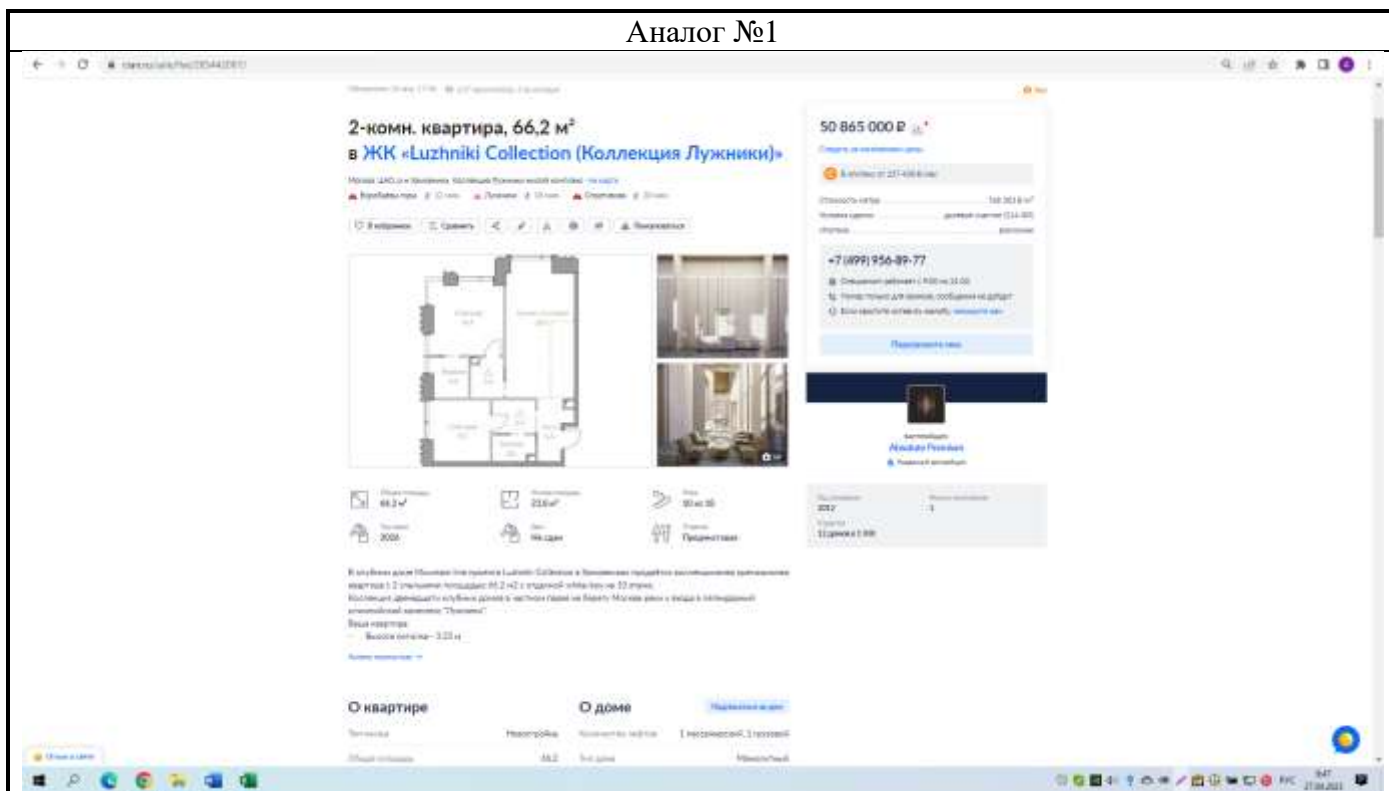
Аналог №3

The screenshot shows a real estate listing for a 3-room apartment in the "Luzhniki Collection" project. The main title is "3-комн. квартира, 133 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»". The price is listed as 103 826 000 Р. The listing includes a floor plan, interior photos, and a contact number: +7 (495) 956-89-77. The apartment features include a living area of 83.0 m², kitchen of 45.6 m², and a total area of 133 m². The listing also mentions a height of 3.20 m and a location in the Luzhniki Collection project.

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №19	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,20	66,2	146,7	66,4	66,3
Цена, руб.		50 865 000	109 332 000	46 644 000	48 459 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442087/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442074/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442052/	https://www.cian.ru/sale/flat/286399608/
Цена, руб. кв.м		768 353	745 276	702 470	730 905
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		745 302	722 918	681 396	708 978
Корректировка на площадь		-2,35%	6,58%	-2,32%	-2,34%
Скорректированная цена за кв.м		727 787	770 486	665 588	692 388
Абсолютная корректировка		5,35%	9,58%	5,32%	5,34%
Коэффициент соответствия		18,69158879	10,43841336	18,79699248	18,72659176
Вес аналога		28,04%	15,66%	28,20%	28,10%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		706 986			
Справедливая стоимость, руб.		58 114 249			



Аналог №2

3-комн. квартира, 146,7 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО в в. Район: Юго-восточный округ: ЮЗАО

Вид объекта: Квартира | Статус: Подана заявка | Состояние: В продаже

109 332 000 Р

Эксперт от 01.01.2024 года

Площадь жилья: 146,7 м²
 Площадь участка: 0 м²
 Этажи: 20/20

+7 (495) 956-89-77

Специально разработан проект на 20.05.2024
 Номер только для заявки, сообщаем по договору
 Если хотите оставить заявку, нажмите «Связаться»

Ирина
 Агентство
Алексей Фролов
 А. Алексей Фролов

Площадь участка: 0 м²
 Этажи: 20/20
 Статус: Подана заявка
 Вид сделки: Стандартная

В эту квартиру входят: 3 спальни, 2 ванные комнаты, кухня-гостиная, зал, коридор, кладовая, балкон.

В эту квартиру входят: 3 спальни, 2 ванные комнаты, кухня-гостиная, зал, коридор, кладовая, балкон.

В эту квартиру входят: 3 спальни, 2 ванные комнаты, кухня-гостиная, зал, коридор, кладовая, балкон.

О квартире | **О доме** | [Посмотреть фотогалерею](#)

Популярно | Новостройка | Коммунальные услуги | 1 этаж: первый этаж, 2 этаж: первый этаж

Площадь участка: 0 м² | Вид сделки: Стандартная

Аналог №3

1-комн. квартира, 66,4 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО в в. Район: Юго-восточный округ: ЮЗАО

Вид объекта: Квартира | Статус: Подана заявка | Состояние: В продаже

46 644 000 Р

Эксперт от 01.01.2024 года

Площадь жилья: 66,4 м²
 Площадь участка: 0 м²
 Этажи: 20/20

+7 495 138-98-83

Специально разработан проект на 20.05.2024
 Номер только для заявки, сообщаем по договору
 Если хотите оставить заявку, нажмите «Связаться»

Ирина
 Агентство
Алексей Фролов
 А. Алексей Фролов

Площадь участка: 0 м²
 Этажи: 20/20
 Статус: Подана заявка
 Вид сделки: Стандартная

В эту квартиру входят: 1 спальня, 1 ванная комната, кухня-гостиная, зал, коридор, кладовая, балкон.

В эту квартиру входят: 1 спальня, 1 ванная комната, кухня-гостиная, зал, коридор, кладовая, балкон.

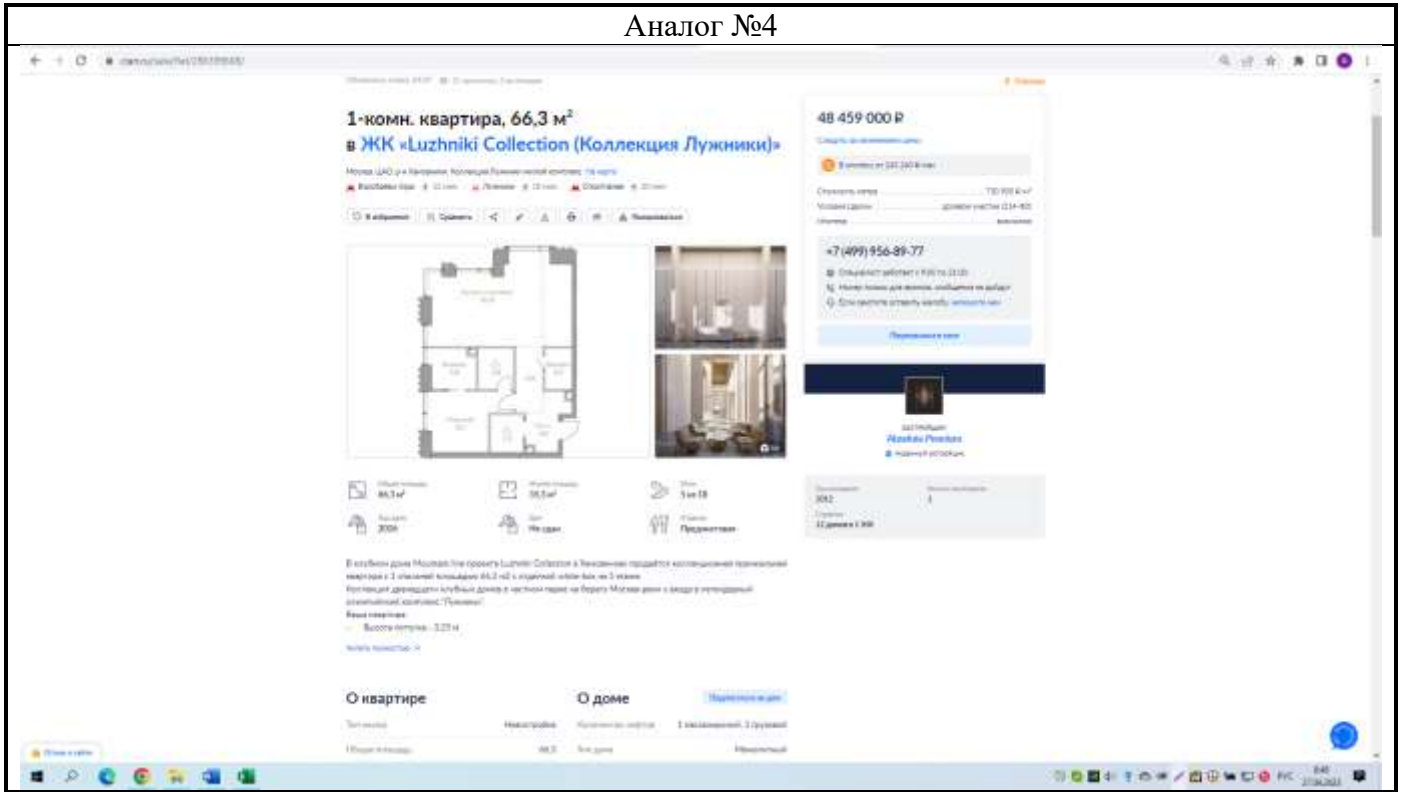
В эту квартиру входят: 1 спальня, 1 ванная комната, кухня-гостиная, зал, коридор, кладовая, балкон.

О квартире | **О доме** | [Посмотреть фотогалерею](#)

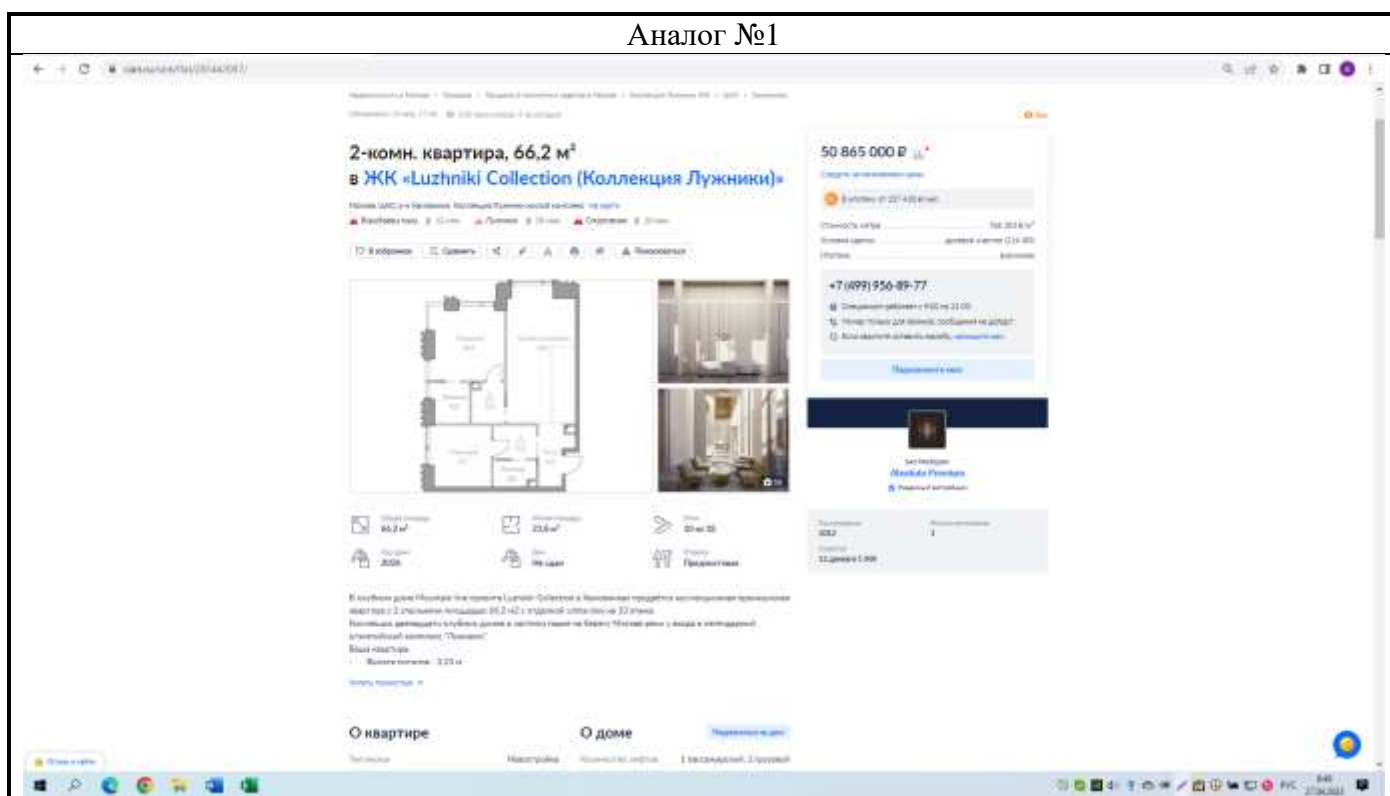
Популярно | Новостройка | Коммунальные услуги | 1 этаж: первый этаж, 2 этаж: первый этаж

Площадь участка: 0 м² | Вид сделки: Стандартная

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №20	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,30	66,2	146,7	66,4	66,3
Цена, руб.		50 865 000	109 332 000	46 644 000	48 459 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442087/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442074/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442052/	https://www.cian.ru/sale/flat/286399608/
Цена, руб. кв.м		768 353	745 276	702 470	730 905
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		745 302	722 918	681 396	708 978
Корректировка на площадь		-2,37%	6,56%	-2,33%	-2,35%
Скорректированная цена за кв.м		727 638	770 341	665 519	692 317
Абсолютная корректировка		5,37%	9,56%	5,33%	5,35%
Коэффициент соответствия		18,6219739 3	10,4602510 5	18,7617260 8	18,6915887 9
Вес аналога		27,99%	15,72%	28,20%	28,09%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		706 912			
Справедливая стоимость, руб.		58 178 858			



Аналог №2

3-комн. квартира, 146,7 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

109 332 000 Р

745 274 917

7 (499) 956-89-77

3000

43,7 м²

9 кв. 18

Посмотреть

В эту же цену можно купить квартиру в ЖК «Солнечный берег» в Рязанском районе Московской области. Коллекция домов от лучших домов в районе Солнечный берег. Москва район с видом в престижный элитный комплекс «Солнечный».

Высота потолка - 3,23 м

О квартире

О доме

Посмотреть фото

1 комнатный, 3 туалета

Аналог №3

1-комн. квартира, 66,4 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

46 644 000 Р

745 274 917

7 (499) 956-89-77

3000

38 м²

9 кв. 18

Посмотреть

В эту же цену можно купить квартиру в ЖК «Солнечный берег» в Рязанском районе Московской области. Коллекция домов от лучших домов в районе Солнечный берег. Москва район с видом в престижный элитный комплекс «Солнечный».

Высота потолка - 3,23 м

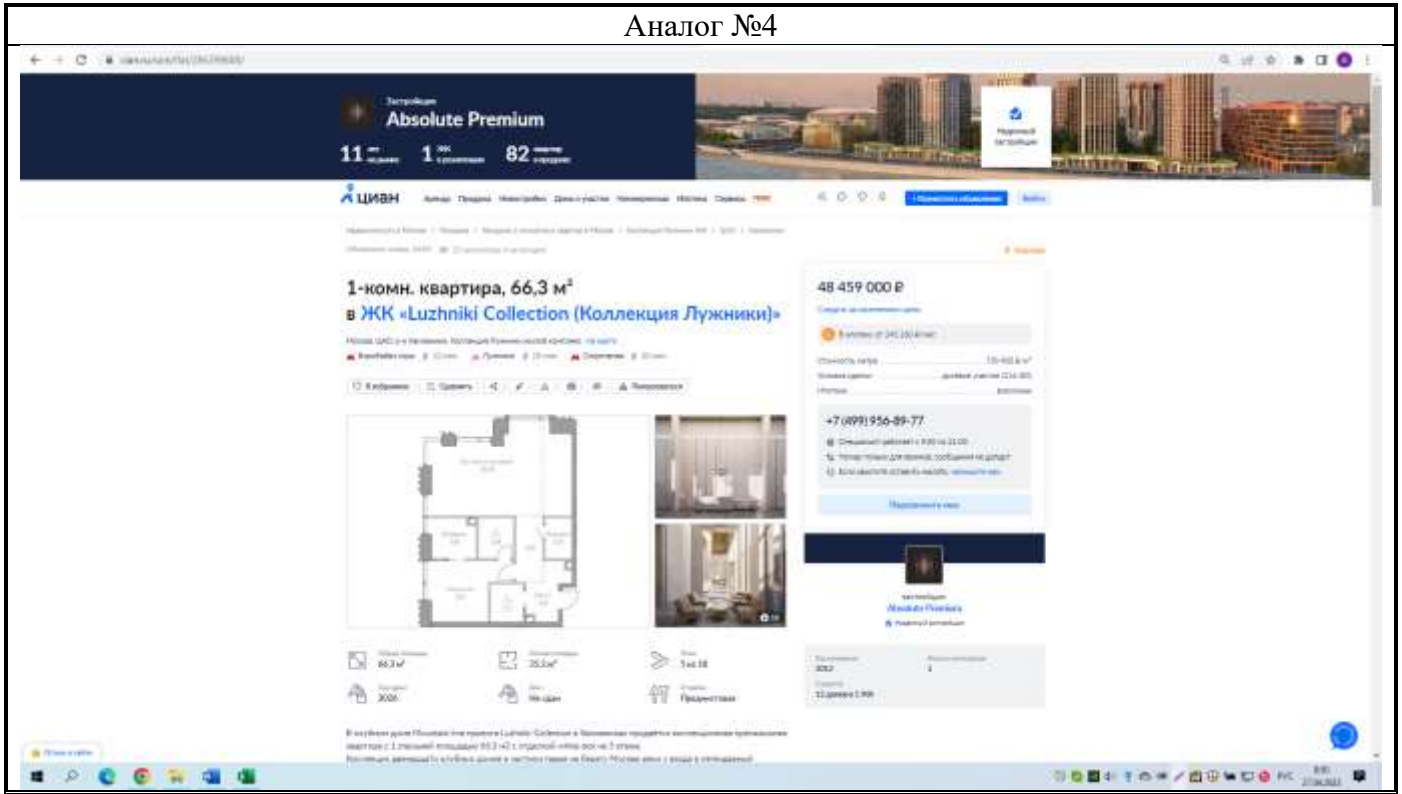
О квартире

О доме

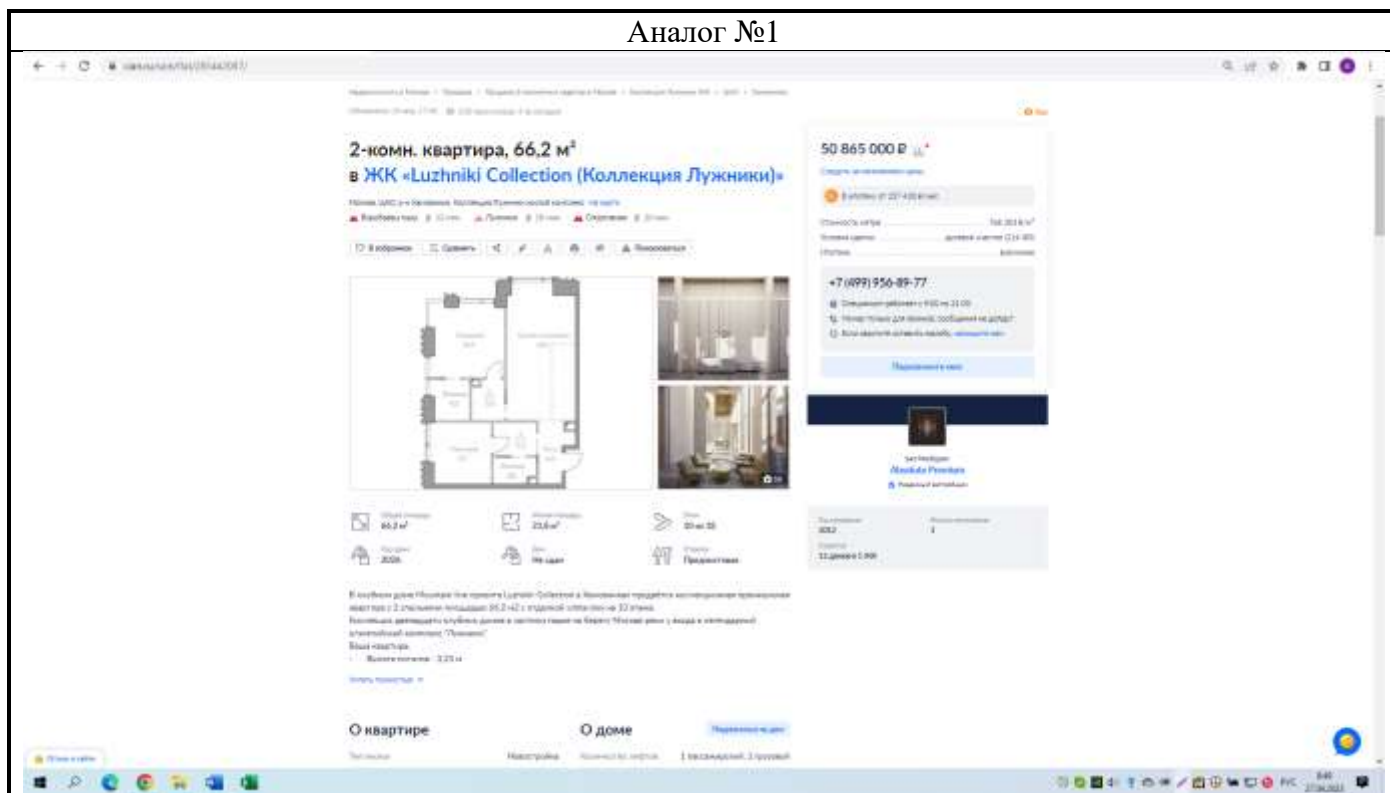
Посмотреть фото

1 комнатный, 3 туалета

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №21	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	66,2	146,7	66,4	66,3
Цена, руб.		50 865 000	109 332 000	46 644 000	48 459 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442087/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442074/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442052/	https://www.cian.ru/sale/flat/286399608/
Цена, руб. кв.м		768 353	745 276	702 470	730 905
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		737 619	715 465	674 371	701 669
Корректировка на площадь		-4,96%	3,74%	-4,93%	-4,94%
Скорректированная цена за кв.м		701 033	742 223	641 125	667 007
Абсолютная корректировка		8,96%	7,74%	8,93%	8,94%
Коэффициент соответствия		11,16071429	12,91989664	11,19820829	11,18568233
Вес аналога		24,02%	27,81%	24,10%	24,07%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		689 860			
Справедливая стоимость, руб.		72 504 286			



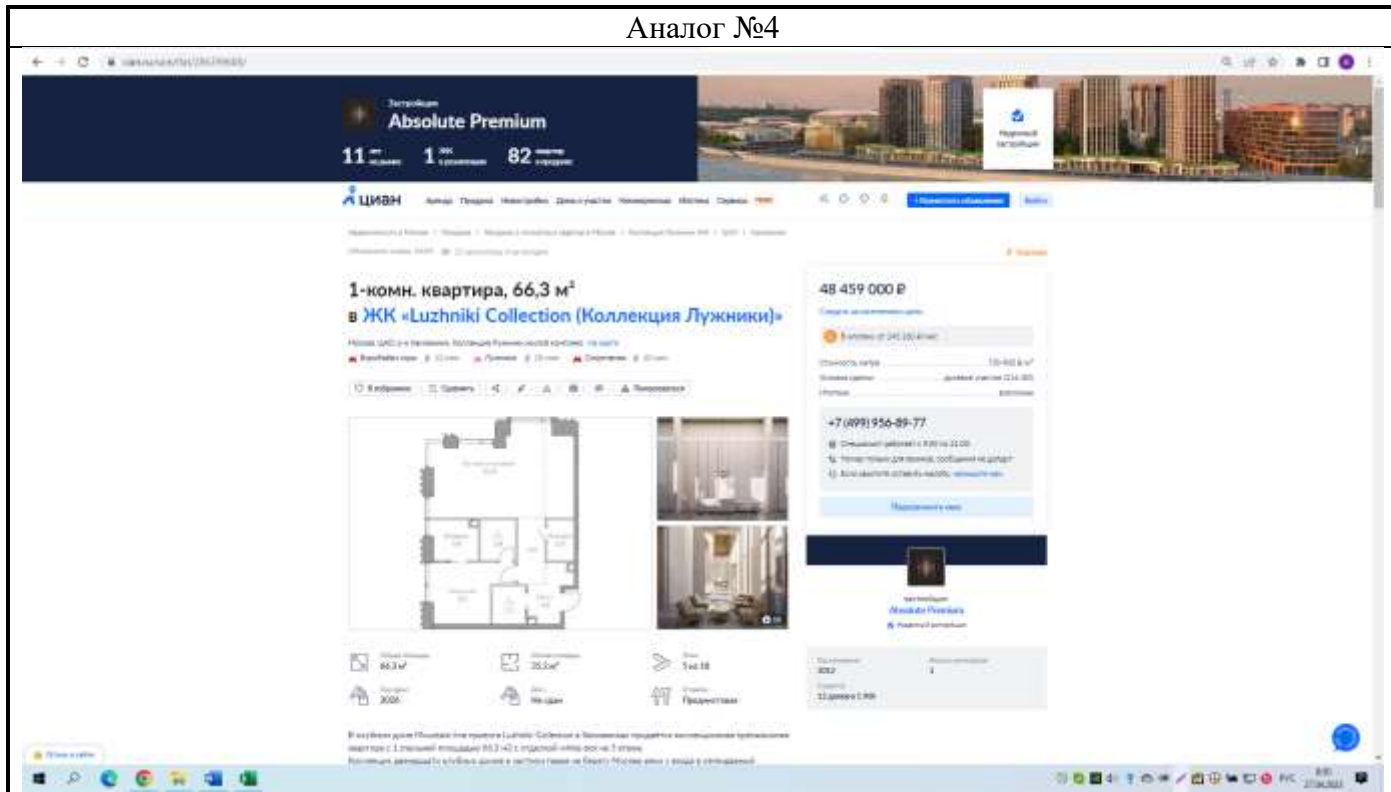
Аналог №2

The screenshot displays a real estate listing for a 3-room apartment (3-комн. квартира, 146,7 м²) in the 'Luzhniki Collection' (ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»). The price is listed as 109,332,000 RUB. The listing includes a floor plan, interior photos, and contact information for the real estate agent, Anastasia Pechenina. Key features include a total area of 146.7 m², a living area of 43.7 m², and a kitchen of 9.0 m². The apartment is located in a modern building with a height of 323 meters. The listing also mentions a 24-hour security service and a parking space.

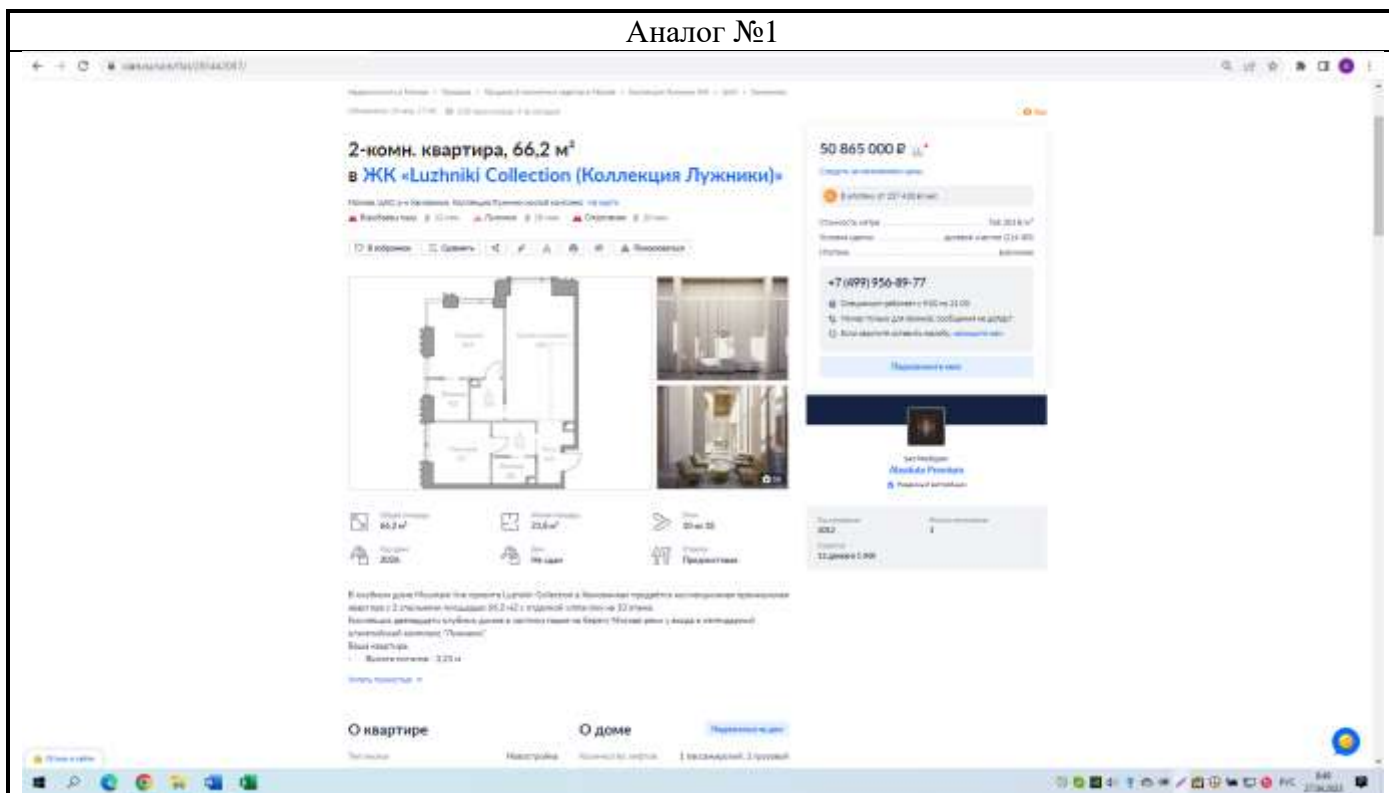
Аналог №3

The screenshot displays a real estate listing for a 1-room apartment (1-комн. квартира, 66,4 м²) in the 'Luzhniki Collection' (ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»). The price is listed as 46,644,000 RUB. The listing includes a floor plan, interior photos, and contact information for the real estate agent, Anastasia Pechenina. Key features include a total area of 66.4 m², a living area of 38 m², and a kitchen of 3.0 m². The apartment is located in a modern building with a height of 323 meters. The listing also mentions a 24-hour security service and a parking space.

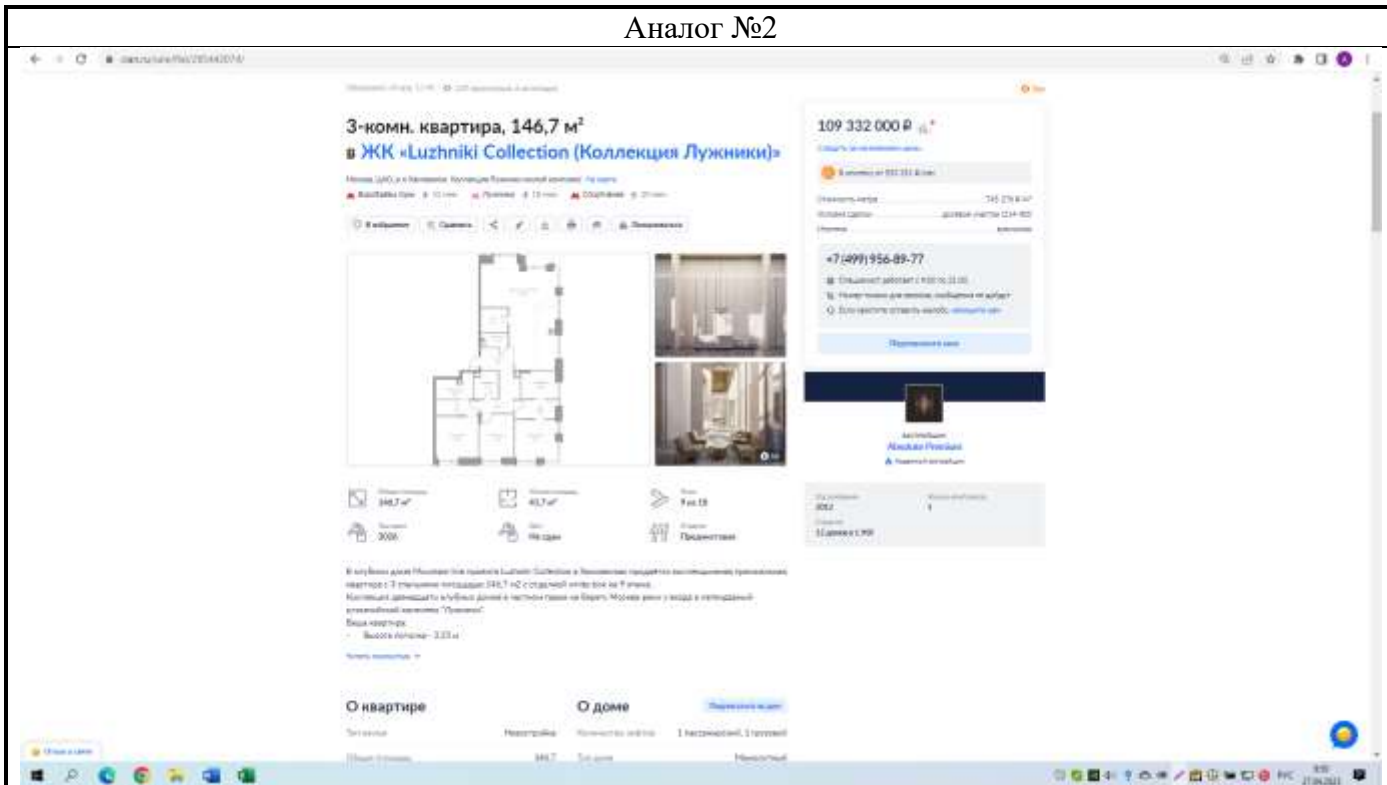
Аналог №4



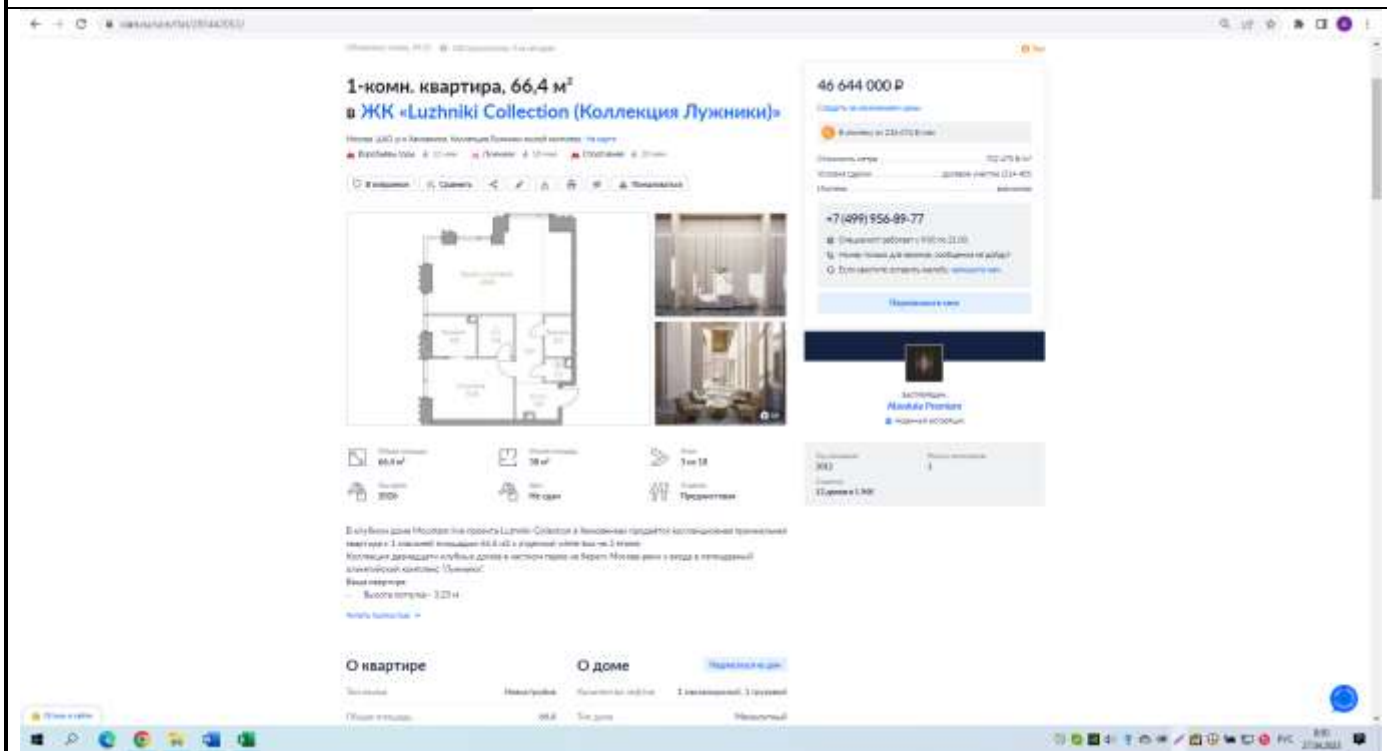
Показатель	Объект оценки №22	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	66,2	146,7	66,4	66,3
Цена, руб.		50 865 000	109 332 000	46 644 000	48 459 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442087/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442074/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442052/	https://www.cian.ru/sale/flat/286399608/
Цена, руб. кв.м		768 353	745 276	702 470	730 905
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		737 619	715 465	674 371	701 669
Корректировка на площадь		-4,96%	3,74%	-4,93%	-4,94%
Скорректированная цена за кв.м		701 033	742 223	641 125	667 007
Абсолютная корректировка		8,96%	7,74%	8,93%	8,94%
Коэффициент соответствия		11,16071429	12,91989664	11,19820829	11,18568233
Вес аналога		24,02%	27,81%	24,10%	24,07%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		689 860			
Справедливая стоимость, руб.		72 504 286			



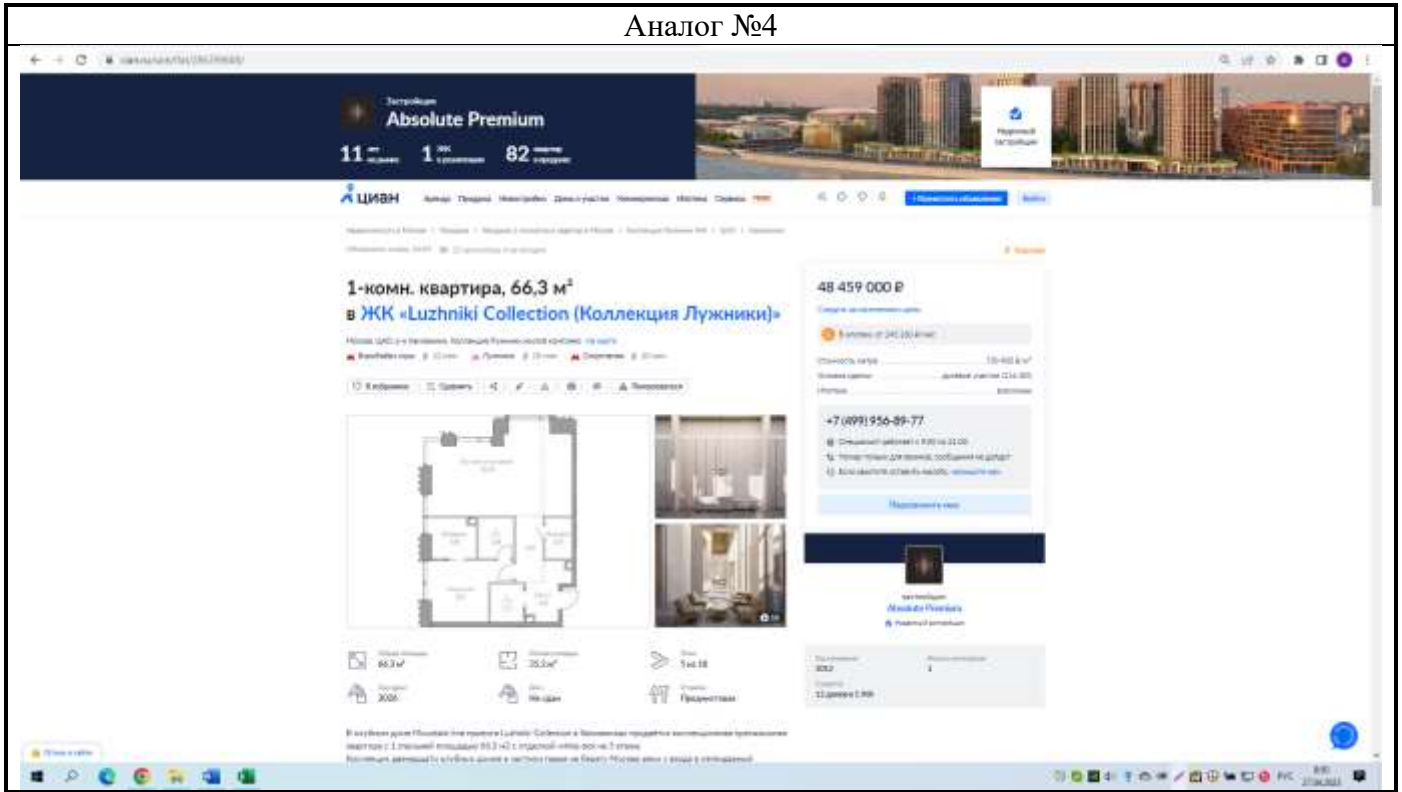
Аналог №2



Аналог №3



Аналог №4



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 01.04.2023 г.

Таблица 6.3

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,
 - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах.
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:
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий (уточнение от 26.04.2023 года).
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

В качестве скидки на торг оценщиком было принято знание, рекомендованное для крупных городов РФ. Таким образом, в качестве скидки на торг было принято рекомендованное значение, равное -3% для квартир площадью до 100 кв.м. и -4% для квартир площадью 100 кв.м, и более. Данные знания были подтверждены в результате телефонных переговоров с представителями отдела продаж «Абсолют Премиум» тел. +7 495 138-98-83.

Корректировка на общую площадь

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.04.2023 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 (R²=0,737) выявило коэффициент торможения n = -0,11. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,11}$$

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.

Таблица 6.4 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	55 532 455
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	77 005 209
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	94 585 691
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	95 370 296
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	56 891 119
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 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	53 223 380
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	65 904 284
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	79 026 933
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	95 643 093

№ 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
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.	105,1	72 504 286
			1 588 725 560

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:

1 588 725 560 (один миллиард пятьсот восемьдесят восемь миллионов семьсот двадцать пять тысяч пятьсот шестьдесят) рублей (НДС не облагается)

7. 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 7.1

№ 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	55 532 455	Не применялся	55 532 455
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	77 005 209	Не применялся	77 005 209
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	94 585 691	Не применялся	94 585 691
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	95 370 296	Не применялся	95 370 296
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	56 891 119	Не применялся	56 891 119
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 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	53 223 380	Не применялся	53 223 380

№ 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	65 904 284	Не применялся	65 904 284
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	79 026 933	Не применялся	79 026 933
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	95 643 093	Не применялся	95 643 093
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	86 819 607	Не применялся	86 819 607
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	97 002 257	Не применялся	97 002 257
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	58 246 335	Не применялся	58 246 335
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	58 246 335	Не применялся	58 246 335
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	44 844 614	Не применялся	44 844 614

№ 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	91 029 832	Не применялся	91 029 832
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	91 029 832	Не применялся	91 029 832
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	51 536 701	Не применялся	51 536 701
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	75 485 908	Не применялся	75 485 908
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	58 114 249	Не применялся	58 114 249
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	58 178 858	Не применялся	58 178 858
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	72 504 286	Не применялся	72 504 286
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	72 504 286	Не применялся	72 504 286
			1 588 725 560		1 588 725 560

№ 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.	91 029 832
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.	51 536 701
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.	75 485 908
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.	58 114 249
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.	58 178 858
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.	72 504 286
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.	72 504 286
		1 588 725 560

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 588 725 560 (один миллиард пятьсот восемьдесят восемь миллионов семьсот двадцать пять тысяч пятьсот шестьдесят) рублей (НДС не облагается)

8. 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 predetermined 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

9. 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.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- 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.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: 1997.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- 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.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylko.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.

Приложения

Полученная от заказчика документация

- Юридическое описание оцениваемого имущества:
свидетельство с 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 стандартам 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 ресепции, 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 – жилые 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.

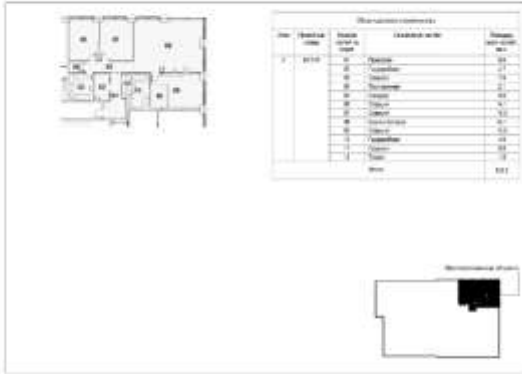
Сооружения – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку. К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением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

План Объекта долевого строительства



Надпись Сторон:

от застройщика: Представитель от Доверенности: М.П. Л/Прийе А.М.

Участник долевого строительства: М.П. М.И.

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем работ...

- Отопление. Установка радиаторов (без подоконных досок и откосов).
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в прихожую...

Надпись Сторон:

от Застройщика: Представитель от Доверенности: М.П. Л/Прийе А.М.

Участник долевого строительства: М.П. М.И.



Долевого участия в долевом строительстве № LC/С/Д/006

город Москва

«09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Синтезастройпроект-застройщик Градостроительство (ООО «СЗ Градостроительство»), место нахождения: 119278, г. Москва,...

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кредитные ДУ, Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости» (далее - Фонд)...

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик - предприятие (лицо), являющееся на праве аренды земельный участок (далее - «Земельный участок»)...

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

1.1.2. Промышленная деятельность, развитие и Единая государственная реестровая система жилищного строительства...

1.2. Участник долевого строительства или Участник - лицо, указанное в приложении к настоящему Договору, привлекающее денежные средства Застройщику для строительства...

классификации инвестиционных или Фонда из жилищного назначения в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс - Многофункциональный комплекс, объектно-аналитический элемент, состоящий из жилых зданий, объектов зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры...

1.4. Объект долевого строительства - Объект - жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию...

1.5. Основные характеристики Объекта долевого строительства.

Корпус: Е

Этаж: 2

Проектный номер: К1006

Общая площадь: 84,60 кв.м.

Жилая площадь: 28,78 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса: 0,00 кв.м.

Планировка: Проект планировки, утвержденный жилищно-коммунальным управлением, терраса, фасадная обшивка, в котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства...

Адрес: Фактический адрес, характеристики Объекта (в том числе - планировка здания - «Фактическая планировка здания») жилого, нежилого назначения, а также терраса и прилегающая (включающая инфраструктура) территория...

Планировка: Проект планировки, утвержденный жилищно-коммунальным управлением, терраса, фасадная обшивка, в котором расположен Объект долевого строительства...

Адрес: Фактический адрес, характеристики Объекта (в том числе - планировка здания - «Фактическая планировка здания») жилого, нежилого назначения, а также терраса и прилегающая (включающая инфраструктура) территория...

Планировка: Проект планировки, утвержденный жилищно-коммунальным управлением, терраса, фасадная обшивка, в котором расположен Объект долевого строительства...

Адрес: Фактический адрес, характеристики Объекта (в том числе - планировка здания - «Фактическая планировка здания») жилого, нежилого назначения, а также терраса и прилегающая (включающая инфраструктура) территория...

Планировка: Проект планировки, утвержденный жилищно-коммунальным управлением, терраса, фасадная обшивка, в котором расположен Объект долевого строительства...

Адрес: Фактический адрес, характеристики Объекта (в том числе - планировка здания - «Фактическая планировка здания») жилого, нежилого назначения, а также терраса и прилегающая (включающая инфраструктура) территория...

Планировка: Проект планировки, утвержденный жилищно-коммунальным управлением, терраса, фасадная обшивка, в котором расположен Объект долевого строительства...

Адрес: Фактический адрес, характеристики Объекта (в том числе - планировка здания - «Фактическая планировка здания») жилого, нежилого назначения, а также терраса и прилегающая (включающая инфраструктура) территория...

3.2.3. Осуществить Участнику сдачу в эксплуатацию государственной регистрации права собственности на здание инвестиционного дома Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего Договора на оказание услуг.

3.2.4. Внести изменения в проектную декларацию и/или в информационно-застройщика, а одобренными изменениями соответствующей информации в проектную декларацию и информационный лист в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

3.3. Участник планирует:

3.3.1. Выплатить Целевой Договору в размере, сроки и порядке, установленные Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с строительной деятельностью Объекта долевого строительства (в т.ч. выполнение монтажных работ, разводку или монтажные коммуникации, электромонтаж, пробную прокладку, окраску, покраску в стенах и перегородках и т.д.).

3.3.3. Не вести ремонтные работы с использованием коммерческого оборудования Застройщика и Многофункционального комплекса, а также арендованных Застройщиком либо принадлежащих им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сведений от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в порядке выхода акта приемо-передачи, позволяющая которому далее быть подтверждена надлежащим образом надлежащим образом.

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

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приемо-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приемо-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обязательствам владельца единственного и единственного собственника Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, вне риска не возникает третьим лицам убытков, связанных с риском случайного повреждения Объекта с момента подписания Акта приемо-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приемо-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации переданного Объекта и доли в Объекте совместно Многофункционального комплекса, оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством с момента подписания Акта приемо-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приемо-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении делового адреса, и других обстоятельствах, способных повлечь за собой изменение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться в государственной регистрации Договора в срок, установленный государственной администрацией учет и государственной регистрации прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (по Участнику) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Уведомить долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные законодательством Договора и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчета

4.1. Цена Договора и стоимость Объекта, указанного в Приложении №1 и Договору, определенная Сторонами в размере 91 887 471,80 (Пятьдесят один миллион восемьсот восемьдесят семь тысяч четыреста семьдесят один рубль 88 копеек 80) не облагается. Для целей взаиморасчета между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической привативной площади составляет 617 327,09 (Шестисот тридцать семь тысяч двести семьдесят один рубль 09 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя фидуциарные и иные комиссии и/или иные расходы на строительство Объекта и расходы средств на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства на счет имени Плана Договора на специальный счет эскроу, открываемый и ИАО «Сбербанк» (эскроу агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных

11.4. Договор заключается приложением Застройщика и Участника, подлежащее государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утративают силу.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В случае регистрации при наличии электронных копий 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, подписываемых 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 «С1 Продавцов») and Участник долевого строительства (ООО «Тинькофф Банкинг» Д.У. ПИИФ). Includes addresses and contact information for both parties.

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: info@tincoff-banking.ru. Адрес электронной почты для обмена сообщениями: info.grantinvest@tincoff.com.

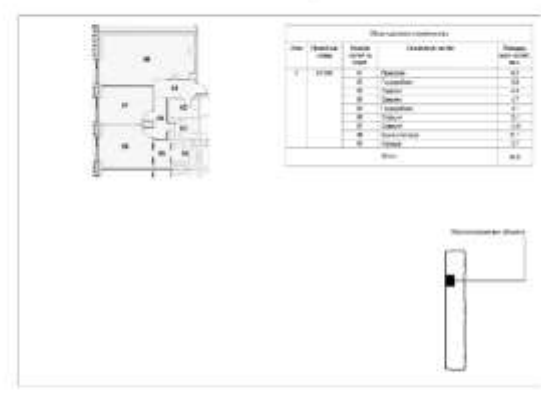
Подпись Сторон:

от Застройщика: Представитель по Договорности: М.П. Штрик А.М.
Участник долевого строительства: Представитель по Договорности: М.П. Михальков С.А.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/8/МД/096 от 08/10 декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/8/МД/096 от 08/10 декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика: Представитель по Договорности: М.П. Штрик А.М.
Участник долевого строительства: Представитель по Договорности: М.П. Михальков С.А.

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного оборудования и строительных работ (без выполнения частей) указанных, выполняемых в Объекте долевого строительства (далее):
- Отопление. Установки котлоагрегатов со стальными, чугунными трубами вертикальными и горизонтальными.
- Двери. Установки входной двери в общие объемы проекта, дверные откосы вертикальными и горизонтальными (без межкомнатных, купольных и иных дверей).
- Перегородки. Межквартирные стены, межкомнатные, купольные и перегородки в санузлах вертикальными, горизонтальными, голыми под чистовую отделку.
- Печи. Печи газовые в условиях фактического наличия газового подвода. Выполнен вертикальный отвод дымоотвода из чердачного козырька помещений.
- Вентиляция. Подвод воздуха из ГКЛ, вертикальный, подготовлен под монтаж.
- Отделочные. Установлены натуральные материалы без установки декоративных панелей.
- Воздухообменники. Выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств.
- Канализация. Монтаж систем канализации в соответствии с проектом с герметизацией разводки без установки оконных устройств и напольных.
- Электроснабжение. Установка индивидуального электросчета, разводка проводов электроснабжения, система готова к установке оконных устройств.
- Инженерия и кондиционирование. Выполнены системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до входа в квартиру в объеме общего проекта. В пределах квартиры в инженерном пространстве предусмотрена разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и подачи холодного, разделение внутренних блоков кондиционирования. Установлено решение вентиляции и кондиционирования приточно-вытяжного типа.
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры с учетом доступа в сети Петербург, Телекомсервис и Домофон.

Подпись Сторон:

от Застройщика: Представитель по Договорности: М.П. Штрик А.М.
Участник долевого строительства: Представитель по Договорности: М.П. Михальков С.А.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/0111 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/0111 от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства

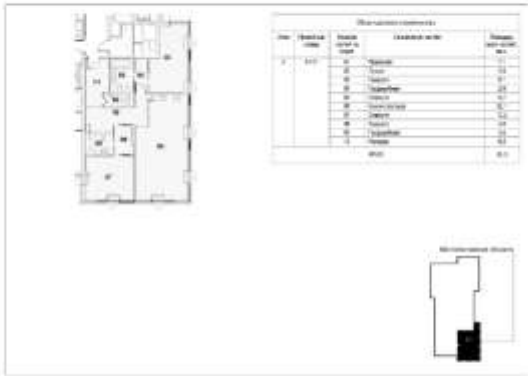


Table with 5 columns: №, Площадь (кв. м), Назначение, Описание, Цена, кв. м. It lists various rooms and their specifications.



Инициатор Строя:

от Застройщика Представитель по Доверенности: М.И.Л. / П.Триф А.М.

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.И.Л. / Миталькин С.А.

Инициатор Строя:

от Застройщика Представитель по Доверенности: М.И.Л. / П.Триф А.М.

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.И.Л. / Миталькин С.А.



Дизайн участия в долевом строительстве № LC/S/0111

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительство (ООО «СГ Градостроительство»), место нахождения: 119234, г. Москва, в третьем коммунальный переулок Хованский, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, кадастровый этаж: ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704022877, КПП 770401001, инвентаризован в кадастровом «Застройщик», в лице Шурефа Алены Макафоновны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Голгаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-07/2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Клиентс ДУ, Закрытый жилищно-инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости» (далее - Фонд) зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) 11977461081338, ИНН 7743304330, гражданско-правового управления ПИНО недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости» (далее - Фонд) зарегистрированное в Едином государственном реестре за № 5183, выданное в депозитарии «Юстиция» или «Унигем» долевого строительства, в лице Миталькина Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, уполномоченный Хасмуратов Георгий Савитиевич, временно исполняющий обязанности нотариуса города Москвы Белогородов Прима Александрович, зарегистрированно в реестре за № 77/720-07/2022-4-399, с другой стороны, при совместном участии вышестоящие «Старшая», а по структуре - «Старшая», заключила настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - «Договор») о включении:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик - юридическое лицо, являющееся на праве аренды земельный участок (далее - «Земельный участок») застройщик имеет: кадастровый номер: 77/01/009/019-3, вид разрешенного использования: многоэтажный жилой застройка (высшая застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Газовое оборудование (3.2); Амбулаторно-диагностические обследования (3.4.1); Дистанционное обучение в среднем общем образовании (3.5.1); Детский сад (участие) (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (шоппинг)) (4.2); Магазины (4.4); Библиотечка и спортивная деятельность (4.5); Общественные парковки (4.6); Служебные парки (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, в границах земельного участка Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами № 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 документами:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020-07-2022 от «09» декабря 2022г., выданное Клиентским департаментом городского округа город Москва

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства - Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в соответствии с требованиями Акт-организационно-технического.

1.2. Участник долевого строительства или Участник - лицо, указанное в проекте декларации Договора, привлекающее 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 проектом (этим) высшего уровня обеспечения в строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартира):

- Отопление. Установка радиаторной (по спецификации) (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) (включая откосы, порожек и дверь в сам. устье) без установки порога;
- Перегородки. Межкомнатные, кулерные и перегородки в санузлах выполняются в общем (ряд) направлении;
- Плиты без отделки, гидроизоляции и армированной стяжки, в бетоне пола;
- Штукатурка. Бетонные перегородки без отделки и выравнивающих покрытий;
- Откосы. Установка межпанельных соединений без установки декоративных реек;
- Вентиляция. Завод в квартиру труб горючего и теплового изоляционного без разводки по помещению. Отопительные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж сточных систем канализации в соответствии с проектом, без паронепроницаемой гидроизоляции и без установки сантехнических приборов;
- Электроснабжение. Установка арматуроупрочненного электротроса, индивидуальная электротросная разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка кондиционерных коробок в квартиру без разводки по помещению. Отопительные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного кабеля без разводки по помещению.

классификации инвестиционных или Фонда на жилье включено в том Многофункциональном комплексе

1.2. Многофункциональный комплекс - Многофункциональный комплекс, объектно-аналогом является: 125217, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 3, корпус 3, этаж 18, дом 18(010), инфраструктурное Мегаполис (включая Федеральную налоговую группу № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977461081338, ИНН 7743304330, гражданско-правового управления ПИНО недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости» (далее - Фонд) зарегистрированное в Едином государственном реестре за № 5183, выданное в депозитарии «Юстиция» или «Унигем» долевого строительства, в лице Миталькина Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, уполномоченный Хасмуратов Георгий Савитиевич, временно исполняющий обязанности нотариуса города Москвы Белогородов Прима Александрович, зарегистрированно в реестре за № 77/720-07/2022-4-399, с другой стороны,

при совместном участии вышестоящие «Старшая», а по структуре - «Старшая», заключила настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - «Договор») о включении:

1.1. Застройщик - юридическое лицо, являющееся на праве аренды земельный участок (далее - «Земельный участок») застройщик имеет: кадастровый номер: 77/01/009/019-3, вид разрешенного использования: многоэтажный жилой застройка (высшая застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Газовое оборудование (3.2); Амбулаторно-диагностические обследования (3.4.1); Дистанционное обучение в среднем общем образовании (3.5.1); Детский сад (участие) (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (шоппинг)) (4.2); Магазины (4.4); Библиотечка и спортивная деятельность (4.5); Общественные парковки (4.6); Служебные парки (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, в границах земельного участка Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами № 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 документами:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020-07-2022 от «09» декабря 2022г., выданное Клиентским департаментом городского округа город Москва

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства - Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в соответствии с требованиями Акт-организационно-технического.

1.2. Участник долевого строительства или Участник - лицо, указанное в проекте декларации Договора, привлекающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

1.1. Застройщик - юридическое лицо, являющееся на праве аренды земельный участок (далее - «Земельный участок») застройщик имеет: кадастровый номер: 77/01/009/019-3, вид разрешенного использования: многоэтажный жилой застройка (высшая застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Газовое оборудование (3.2); Амбулаторно-диагностические обследования (3.4.1); Дистанционное обучение в среднем общем образовании (3.5.1); Детский сад (участие) (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (шоппинг)) (4.2); Магазины (4.4); Библиотечка и спортивная деятельность (4.5); Общественные парковки (4.6); Служебные парки (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, в границах земельного участка Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами № 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 документами:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020-07-2022 от «09» декабря 2022г., выданное Клиентским департаментом городского округа город Москва

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства - Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в соответствии с требованиями Акт-организационно-технического.

1.2. Участник долевого строительства или Участник - лицо, указанное в проекте декларации Договора, привлекающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

1.1. Застройщик - юридическое лицо, являющееся на праве аренды земельный участок (далее - «Земельный участок») застройщик имеет: кадастровый номер: 77/01/009/019-3, вид разрешенного использования: многоэтажный жилой застройка (высшая застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Газовое оборудование (3.2); Амбулаторно-диагностические обследования (3.4.1); Дистанционное обучение в среднем общем образовании (3.5.1); Детский сад (участие) (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (шоппинг)) (4.2); Магазины (4.4); Библиотечка и спортивная деятельность (4.5); Общественные парковки (4.6); Служебные парки (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, в границах земельного участка Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами № 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 документами:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020-07-2022 от «09» декабря 2022г., выданное Клиентским департаментом городского округа город Москва

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства - Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в соответствии с требованиями Акт-организационно-технического.

1.2. Участник долевого строительства или Участник - лицо, указанное в проекте декларации Договора, привлекающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

3.2.4. Внести изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением и согласием соответствующих органов исполнительной власти и уведомлением на в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет право, предусмотренное настоящим Договором в действующем законодательстве.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выполнить Период Договора в размере, сроке и порядке, установленном Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с проектированием/реконструкцией Объекта до начала строительства (в т.ч. жилищная инспекция, перепланировка, разводка всех инженерных коммуникаций, электротех. пробную прошивку, или бурение скважины и пр.)

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием вышерасположенного обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также архитектурных Застройщика либо вышерасположенных или объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в порядке выписки акта или выдана доверенность лицу, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьями 154статья 154 Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты окончания двустороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и осуществляет обязательства по оплате всех платежей по обязательствам вышерасположенного сантехнического и теплотехнического оснований Объекта (в частности, платы за содержание имущества, оплаты коммунальных услуг, расходы за техническое обслуживание и охрану Объекта).

Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, если риск не возмещается третьим лицом (лицами), привлеченным в результате ремонта или реконструкции Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления двустороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно внести все расходы на эксплуатацию передаваемого Объекта в доме в Обществе собственников Многофункционального комплекса (включая содержание и ремонт Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание 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 банковского адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Поручить 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 (по Участнику) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет право в обязанности, предусмотренная 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 80 458 883,00 (Восемьдесят миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят три рубля 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приемочной 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 за оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк» (Адрес агента) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), назначенному для учета и блокирования денежных средств, полученных Застройщиком от Участника (Стороны) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Многофункциональному комплексу) на следующих условиях:

Table with 2 columns: Description and Details. Row 1: 4.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (созданное именованное ПАО «Сбербанк»), и/или

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, являющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В орган регистрации прав является электронный оригинал настоящего Договора.

11.6. Вся информация в Договоре является его неотъемлемой частью.

11.7. Любые приложения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме двусторонних 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 and Участник долевого строительства. Includes contact information for ООО «СЭГ Групповая компания» and ООО «Тинькофф Банк».

Table with 2 columns: Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета and Адрес электронной почты для обмена сообщениями.

Подпись Сторон:

от Застройщика: Представитель по Доверенности: М.П. Штрибс А.М.
Участник долевого строительства: Представитель по Доверенности: М.П. Шипилов С.А.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG-1/013 от «...» 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG-1/013 от «18» 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 (внутри):

- Отопление. Установки с радиаторами (без подключения, заскок и отложений);
- Двери. Установки входной двери (без откосов и межкомнатные, кровельные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- Перегородки. Межкомнатные, кузовные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транзитными;
- Печи. Без откосов, гидроизоляция и гидроизоляционная пленка, в базовом исполнении;
- Потолки. Безоткосные перегородки без откосов и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены внутренние коммуникации без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. Звонд в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по этажам;
- Канализация. Монтаж систем канализации в соответствии с проектом, без герметичной разводки по квартире и без установки оконных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного вводно-распределительного устройства, поэтапная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Звонд и комплектация коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Складочные системы. Монтаж складочного этажа без разводки по этажам.

Подпись Сторон:

от Застройщика: Представитель по Доверенности: М.П. Штрибс А.М.
Участник долевого строительства: Представитель по Доверенности: М.П. Шипилов С.А.

Plan of the shared object of construction. Includes a floor plan diagram and a table of technical specifications for the building's systems.

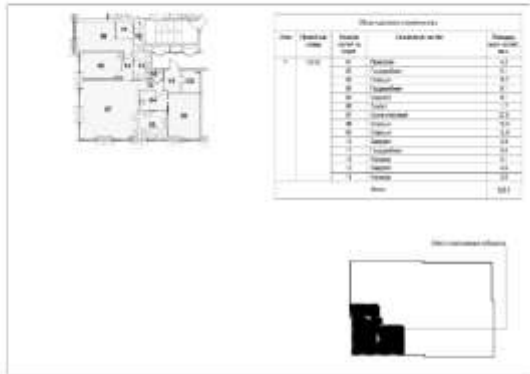
Подпись Сторон:

от Застройщика: Представитель по Доверенности: М.П. Штрибс А.М.
Участник долевого строительства: Представитель по Доверенности: М.П. Шипилов С.А.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/54113-22 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/54113-22 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Страны:

от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. Штрифс А.М.

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.П. Михалькин С.А.



Домашний участок в рамках строительства № LC/54113-22

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительство (ООО «СЗ Градостроительство»), место нахождения: 119278, г. Москва, по адресу: Юго-западный округ, Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, кадастровый этаж: ком. 77, ОГРН 1127706164204, ИНН 7706022077, КПП 770401001, индексов в дальнейшем «Застройщик», и лица Штрифс Анна Михайловна, действующий на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Голгардом Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/7706-07/2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Клиентс ДУ, Закрытый жилищно-инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости» (далее – «Фонд») место нахождения: 125127, г. Москва, Голубинское шоссе, дом 3, корпус 3, этаж 18, дом 18010, зарегистрированное Месядовой инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977061801338, ИНН 7703304330, гражданско-правового управления ПИНО недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости» (далее – Фонд) зарегистрированное Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, выданное в дальнейшем «Участником» или «Участником долевого строительства», и лице Михалькин Сергей Александрович, действующий на основании доверенности от «21» сентября 2023 года, удостоверенной Хамовниковым Георгием Савиновичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Белогородов Прима Александрович, зарегистрированно в реестре за № 77/7706-07/2022-4-399, с другой стороны, при совместном участии выигравшие «Старшая», а по старшинству – «Старшая», заключившие настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») и являющиеся:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, являющееся на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») застройщик имеет: кадастровый номер: 77/01/009/019-3, вид разрешенного использования: многоэтажный жилой застройка (высшая категория) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Газовое оборудование (3.2); Амбулаторно-диагностические обследования (3.4.1); Дневное, вечернее и среднее общее образование (3.5.1); Детский сад (4.1); Объекты торговли (парковые центры, торгово-развлекательные центры (шопинг-моллы) (4.2); Магазины (4.4); Библиотечка и спортивная деятельность (4.5); Общественные парковки (4.6); Служебные парки (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, инб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие на праве собственности Участника долевого строительства и в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами № 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 документами:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020/07-2022 от «20» ноября 2022г., выданное Клинической государственной строительной инспекцией города Москвы;

1.1.1.2. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства – Едином доверии, а также на официальном сайте застройщика Акт-организаторства.ру;

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в приложении к настоящему Договору, привлекающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

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), выполненных в Объекте долевого строительства (таблице):

- **Окна.** Установки оконных блоков по стеклопакетам (без подоконников, досок и откосов);
- **Двери.** Установки входной двери (без откосов и межкомнатных, кровельные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах устанавливаются в объеме 1 ряда трансформации;
- **Полы** без стяжки, гидроизоляции и выравнивания плит перекрытия, в бетонном исполнении;
- **Панели.** Бетонные перегородки без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отделочные.** Установлены натуральные клееные панели без установки декоративных резбов; детали не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Специальные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж систем канализации в соответствии с проектом, без транзитной разводки по квартире и без установки сантехнических приборов;
- **Электрообеспечение.** Установки временного электромонтажного электропроводки по помещениям; электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводы кондиционированного воздуха в квартиру без разводки по помещениям. Специальные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Системные системы.** Монтаж системного газа без разводки по помещениям.

Подпись Страны:

от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. Штрифс А.М.

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.П. Михалькин С.А.

классификации инвестиционных или Фонда из жилищного назначения в том Многофункциональном комплексе.

1.2. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс, объектно-аналитический элемент, состоящий из жилых зданий, объектов здравоохранения и объектов инженерной инфраструктуры, с отдельной инженерной и объектно-инфраструктурой, общей площадью 324241,6 кв. м, выделенный Застройщиком и расположенный на Земельном участке по предметному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № В1, многоквартирный, 10-ти этажный жилой здание, являющееся частью Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 15212,8 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из металлургический листовых материалов (сирит, керамзитовые блоки, блоки и др.)

Материал половых перегородок – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – не менее 5 баллов.

Этажность – 10 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.3. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после окончания Застройщиком Работы на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и включение в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: В1

Этаж: 9

Проектный номер: П1052

Общая площадь: 74,90 кв. м.

Жилая площадь: 45,49 кв. м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,09 кв. м.

Планировка комнат, выполненная в соответствии с жилищными, нормами, в том числе об уровне, на котором расположен Объект в плане Объекта долевого строительства, отнесенной к градостроительной форме (плана, чертеж) расположенной по отношению друг к другу частей указанного Объекта долевого строительства жилого назначения (планы, планы, планы) жилого назначения (использование помещений, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на плане в строении Многофункционального комплекса, определенное в соответствии с проектной документацией по Многофункциональному комплексу, указаны в Приложении №6 к настоящему Договору (далее – «Проектная привязка к плану»).

Адрес, фактический адрес, характеристика Объекта (в том числе – плановая (далее – «Фактический привязка к плану») адреса, кадастровый номер, в том числе террас (в соответствии с назначением многофункционального назначения) определяется по документам строительства Многофункционального комплекса и получены Управлением юрисдикции Многофункционального комплекса и обслуживанию. Определение фактического привязки к плану Объекта осуществляется на основании данных кадастрового плана Многофункционального комплекса, в соответствии с общими, специальными условиями общего плана, проектом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры Фактической привязки к плану Объекта, исходя из которой рассчитывается плановая привязка, проводятся до отсчета и, соответственно, являются плановыми Объекта в результате выполнения отсчетов, работ не являются основанием для осуществления перерасчета Планов Договора и плановых площадей Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Приведенная планировка Объекта долевого строительства является проектной документацией. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, и результаты чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта при условии сохранения количества комнат Объекта. Страницы проекта не являются, также изменениям, осуществляемым в отношении Объекта долевого строительства и не являются изменениями проектной и/или фактической привязки к плану.

Факт включения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщиком сформирован Участнику, до передачи Объекта. Участник уведомлен в отношении с тем, что Фактически приведенная планировка Объекта до момента передачи его Участнику может отличаться от Проектной привязки к плану Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, указанными изменениями адреса привязки к плану Участнику Объекта долевого строительства, является изменение Фактической привязки к плану по сравнению с

3.2.4. Внести изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением и согласием соответствующих органов в проектной документации и опубликованной 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 Платеж Договору в размере, сроки и порядке, установленные Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с проектированием/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т.ч. жилищных многоквартирных домов, подъездов или индивидуальных жилых домов, лифтов, проемов, виа, бортов и ступеней и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность и эксплуатацию вывесочного оборудования Застройщика и Многофункционального комплекса, а также архитектурной Застройщиком либо исполнителем или объектом интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию в готовности Объекта в порядке выписки акта или выписки о вводе в эксплуатацию, подтверждающей его соответствие требованиям законодательства.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьями 154-155 Закона № 214-ФЗ, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты окончания одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обязательствам владельца объекта и земельного участка Объекта от чужих лиц, платы за содержание имущества, оплаты коммунальных услуг, расходов за техническому обслуживанию и охране Объекта.

Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, все риски за исключением третьих лиц убытков, возникающих 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 внести все расходы на эксплуатацию передаваемого Объекта в доме в Обществе владельцев Многофункционального комплекса, включая затраты содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание 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 контактного 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 на государственной регистрации 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 (по Участику) 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 52 111 688,80 (Пятьдесят два миллиона сто одиннадцать тысяч шестьсот восемьдесят восемь рублей 80 копеек) НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке 4.2 настоящего пункта 4.6 жилищного Договора, стоимость одного квадратного метра фактивной площади квартиры составляет 788 180,33 (Семисот восемьдесят восемь тысяч сто одиннадцать рублей 33 копейки) НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства за оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства на счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России» (эскроу агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), зачисляя на указанный счет денежные средства, полученные Застройщиком от Участника (Данного) в счет уплаты Цены Договора, в том числе перечисляя Застройщику (Бенефициару) на его банковский счет:

Table with 2 columns: Account name and Bank details. Account name: Эскроу-агент. Bank details: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (полное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул.

П.1.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адрес и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик and Участник долевого строительства. Застройщик: ООО «С.Г.Райдевелопмент», Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, ул.пр-т. Луначарский, д.234, стр.4. Участник: ООО «Генерал-Канталов Д.У. ИИИФ Недвижимость», Адрес места нахождения: 12512, г. Москва, Голенициных шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19 пом. 1901/6.

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkredit@info-primebank.ru. Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.gen@nirinvest.ru@yandex.ru.

Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель от Доверенности: М.П. Штрибс А.М. Участник долевого строительства Представитель от Доверенности: М.П. Штрибс А.М.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG-1/852 от 08/10 декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG-1/852 от 08/10 декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства

Architectural plan of the object with a table of characteristics and a floor plan diagram. The table lists characteristics like 'Эксплуатационный класс', 'Эксплуатационный класс', 'Эксплуатационный класс' and their values.

Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель от Доверенности: М.П. Штрибс А.М. Участник долевого строительства Представитель от Доверенности: М.П. Штрибс А.М.



Доверен
участия в долевом строительстве № LC/S/ML/064

г. Москва от 08 декабря 2022 года

Объекты с ограниченной ответственностью «Синдикационный застройщик Градостроительство ООО «СЭ Градостроительство»...
Объекты с ограниченной ответственностью «Тинкофф Капитал» ДУ...
при условии соблюдения условий «Страны», а по условиям «Страна» заключить настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор»)...

Статья 3. Общие положения

3.1. Застройщик – юридическое лицо, являющееся правопреемником участника (далее – «Лицензиат») и/или участником сделки по передаче права аренды земельного участка (далее – «Лицензиат») и/или участником сделки по передаче права аренды земельного участка (далее – «Лицензиат») и/или участником сделки по передаче права аренды земельного участка (далее – «Лицензиат»)...

3.2. Участник долевое строительство имеет право на получение государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости...

3.3. Участник долевое строительство имеет право на получение государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости...

3.4. Участник долевое строительство имеет право на получение государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости...

3.5. Участник долевое строительство имеет право на получение государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости...

3.6. Участник долевое строительство имеет право на получение государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости...

3.7. Участник долевое строительство имеет право на получение государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости...

3.8. Участник долевое строительство имеет право на получение государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости...

3.9. Участник долевое строительство имеет право на получение государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости...

3.10. Участник долевое строительство имеет право на получение государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости...

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определяется Сторонами в размере 29 913 856,00 (Сорок девять миллионов девятьсот тридцать тысяч восемьсот пятьдесят шесть рублей 00 копеек) НДС не облагается...
4.2. Участник обязуется внести денежные средства на счет оплаты Плана Договора на специальный счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России»...

исключением инвестиционных или Фонда на жилье включено в том Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общедоступно-адресно-информационный, состоящий из жилых зданий, административных, подсобных помещений и объектов инфраструктуры, с единой инженерной инфраструктурой, общей площадью 324241,6 кв. м...

1.4. Объект долевого строительства, Объект – адресное помещение (квартира) площадью 66,50 кв. м, расположенное в многоквартирном доме № 5, корпус 1, этаж 19, пом. 1901/18...

1.5. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

1.6. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

1.7. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

1.8. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

1.9. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

1.10. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

1.11. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

1.12. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

1.13. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

1.14. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

1.15. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

1.16. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

1.17. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

1.18. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

1.19. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

1.20. Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь Объекта – «Фактическая проекционная площадь») адресно-информационный адрес, адрес для идентификации и идентификации Многофункционального комплекса...

Статья 12. Адрес и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Party Name and Address/Details. Includes 'Застройщик' (OOO 'СЭ Градостроительство') and 'Участник долевого строительства' (OOO 'Тинкофф Капитал' ДУ).

Подпись Сторон:

at Застройщик: Подпись/подпись и/или: _____ М.П. Ширин А.М.
Участник долевого строительства: Подпись/подпись и/или: _____ М.П. Михайлова С.А.

3.2.4. Внести изменения в проектную документацию и/или информацию о Застройщике, с одобрением внесенных изменений/изменений в проектную декларацию и опубликованных на в портале в связи с установлением Закона № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные постановой Договором в действующем законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Пени Договору в размере, срока и порядке, установленным Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с приватизацией/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т. ч. жилищная инспекция, перепланировка, ремонт или капремонт коммуникаций, электротех. пробную пробоу, или, работы в связи с перепланировкой и т.д.)

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием визуального обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также архитектурных Элементов либо использованием или объектом интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию в готовности Объекта в порядке выписки акта или выдана доверенность, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и срока, установленные в соответствии со статьей 216 Закона о Договоре, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты подписания одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и несет ответственность по оплате всех платежей по обязательствам владельца соответствующего и земельного оснований Объекта (в частности, платы за содержание имущества, оплаты коммунальных услуг, расходов на техническое обслуживание и охрану Объекта).

Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, вне риска за коммунальные платежи и/или услуги, предоставляемые 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 внести все расходы на эксплуатацию переданного Объекта в доме в Обществе владельцев Многофункционального комплекса, включая содержание и ремонт Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание 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 своего адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Поручить Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться на государственной регистрации 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 (по Участику) для регистрации Договора документы.

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определяется Сторонами в размере 41 265 876,00 (Шестидесят один миллион двести шестьдесят пять тысяч восемьсот семьдесят шесть рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей налогообложения между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приемлемой площади составляет 713 223,24 (Семьсот тридцать тысяч восемьсот двадцать три рубля 24 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и исполнение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Пены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Адрес агента) по договору счета эскроу (далее – «счет эскроу»), назначенному для учета и блокирования денежных средств, полученных Застройщиком от Участника (Земельщик) в счет уплаты Пены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Многофункциональ) на следующие 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 в декларацию и Договоре оформляются Сторонами и формируются дополнительных соглашения, 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 системы голосования Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Гражданственность»	Участник долевого строительства: ООО «Генералы Дома» Д.У. ИПФ» Недвижимость в Недвижимость в
Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, квартал г. коммунальный округ Замоскворецкий, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, телефонный код, код: 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, инд. Лужнецкая, д. 2/4, стр. 4. ИНН 7704802677, ОГРН 1127706164204, КПП 770401000, ОКВТО 090169810 Расчетный счет №40702810538090263222, открыт в государственном ПАО Сбербанк	Адрес места нахождения: 125122, г. Москва, Голосинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018 Почтовый адрес: 125122, г. Москва, Голосинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018 ИНН 7743304520, ОГРН 11977603801388 КПП 774301001 и/с 40701810200000001964 и/с АО «Райффайенбанк», г. Москва и/с 30101010200000000700 БИК 044125700

Адрес электронной почты для информирования об открытии специального счета: sk@zsh-ru.com
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: zsh-grazhdanost@mail.ru

Адрес электронной почты для информирования об открытии специального счета: sk@zsh-ru.com
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: zsh-grazhdanost@mail.ru

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель от Доверенности: _____ /ИП Григорьев А.М./
М.П. _____

Участник долевого строительства
Представитель от Доверенности: _____ /Ильинский С.А./
М.П. _____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC5-ИД.2-85
от 08/08 декабря 2022 года

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC5-ИД.2-85
от 08/08 декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства

№	Наименование	Единица измерения	Контрактная стоимость	
			Фактически	Сметная
1	Жилая комната	кв. м	21,7	21,7
2	Кухня	кв. м	6,8	6,8
3	Спальня	кв. м	11,2	11,2
4	Ванная	кв. м	4,2	4,2
5	Санузел	кв. м	3,2	3,2
6	Лоджия	кв. м	4,8	4,8
7	Итого	кв. м	52,5	52,5

Объект долевого строительства передан Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем работ, выполняемых в процессе строительства (квартиры в частной отделке), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартиры):

- **Овчк.** Угловая оконная рама (без стеклопакета) (без оконных досок и откосов);
- **Двери.** Установлена входная дверь (без откосов и выходящих элементов, ключи и двери в комплекте) на установленной высоте;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузле выполняются в объеме 1 ряда строительных;
- **Полы** без отделки, гидроизоляция и выравнивающий слой, в местах выполнения;
- **Плитка** (без отделки) (без откосов и выходящих элементов);
- **Отделочные.** Установлены штукатурные маячки без установки штукатурных реек, результаты не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Вход в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки на ванную. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконных откосов;
- **Электроснабжение.** Установлена арматура вводно-распределительного устройства, индивидуальная электрическая разводка не устанавливается;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводские пластиковые короба в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Системные системы.** Монтаж системного дата без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель от Доверенности: _____ /ИП Григорьев А.М./
М.П. _____

Участник долевого строительства
Представитель от Доверенности: _____ /Ильинский С.А./
М.П. _____

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель от Доверенности: _____ /ИП Григорьев А.М./
М.П. _____

Участник долевого строительства
Представитель от Доверенности: _____ /Ильинский С.А./
М.П. _____



Договор участия в долевом строительстве № LC/ФНД/246

г.р.н. Москва

06-10 декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сити-инвестиции» застройщик
Гражданство: РФ (ООО «СИ Гражданство») место нахождения: 119276, г. Москва, в торг.
интеллектуальный центр Хамовки, Лузнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, телескопический этаж, ком. 77, ОГРН
(117740164204, ИНН 770402677, КПП 770401001, выданные в соответствии с Законом
и/или Штрих-Датой Максимальной, действующий на основании Директивы, удостоверяющей 03.11.2022
года Губернатором Ф.О., перенесен города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77780-0177-
3023-11-11, с одной стороны
Общество с ограниченной ответственностью «Тилькофф Капитал» Д.У. Закрытый акционерный
инвестиционный фонд недвижимости «Тилькофф Фонд Строительной Недвижимости 1» (далее
«Фонд») место нахождения: 125212, г. Москва, Гольяновское шоссе, дом 3, корпус 1, этаж 19, этаж 1901/0,
зарегистрировано: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
13.06.2019 года (ИНН 119774601148, ОГРН 7743364730, правами юридического лица: ИИНУ
недвижимости «Тилькофф Фонд Строительной Недвижимости 1» (далее - Фонд) зарегистрирован
Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, по адресу в соответствии с Законом или «Умный
дом» долевой собственности, в лице: Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании
директивы от «11» сентября 2022 года, удостоверяющей Хачатуровым Георгия Савиновича, временно
исполняющим обязанности директора города Москвы Бондаревой Прании Александровны,
зарегистрированно в реестре за № 77726-0177-2022-4-199, с другой стороны.

при соответствии условиям настоящего «Стороны», а по существу - «Сторона, заключила
настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - «Договор») о совместном:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик - предельно ясно, помещено на праве аренды земельный участок (далее -
«Земельный участок») застройщик имеет право наделить участок, с кадастровым номером
77:01:0050193, вид разрешенного использования: «для размещения объектов недвижимости» (2.0);
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Выездное обслуживание (3.3); Аудиторско-
инспекторские обследования (3.4.1); Диспансеризация, включая в среднем объеме обследования (5.5.1);
Долевой управление (4.1); Объекты торговли (парковые центры, торгово-развлекательные центры
(опионы)) (4.2); Магазины (4.3); Библиотека и спортивно-досуговая (4.5); Обязательное питание
(4.6); Служебные гаражи (4.9); Квартал: 83-912 - 105 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб.
Лужнецкая, вл. 2/4, в принадлежащем земельными средствами Участника долевого строительства в
соответствии с Договором гражданско-правовая коллегия Российской Федерации, Федеральный закон №
214-ФЗ от 30.12.2004. «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 (далее) Многофункционального
комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства
для строительства (далее) Многофункционального комплекса подтверждает следующая документация:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020007-2022 от «28» октября 2022г., выданное
Кадастровым бюро городского округа город Москва.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного
строительства: http://eidos.npd.ru/, а также на официальном сайте застройщика:
http://strait.ru/ru/strait/inf/.

1.2. Участник долевого строительства или Участник - лицо, указанное в графе «Сторона» настоящего
Договора, привлекает денежные средства Застройщика для строительства (далее) Многофункционального
комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности.

1.2.1. Настоящий Договор составлен в 2 (Два) подлинных экземплярах, имеющих равную
юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В обоих регистрах при вводе
закрытых данных настоящего Договора.

1.2.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

1.2.3. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме
дополнительных соглашений, подписываемых уполномоченными лицами в соответствии с
применяемой регистрацией.

1.2.4. Приложения № 1 - План Объекта долевого строительства.

1.2.5. Приложение № 2 - Планное решение генплана Объекта долевого строительства на дату
передачи Участнику.

исключением инвестиционных или Фонда из жилого назначения в этом Многофункциональном
комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс - Многофункциональный комплекс общедоступно-активно
используемый, состоящий из жилых зданий, апартаментов, подземной парковки и объектов
инфраструктуры, с подземной автостоянкой в объеме инфраструктуры, общей площадью 22421,6
кв.м. выданный Застройщиком в соответствии с Земельным участком по адресу: г. Москва,
Лужнецкая наб., вл. 2/4.

1.4. Многоквартирный дом - Корпус № Г2, образованный, 17-м этажом жилого здания, входящего
в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь - 12939,4 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта - С монолитными железобетонными каркасом в сочетании
из монолитными кирпичными перегородками (стен, перегородки между блоками, блок и др.)
Материал полов: паркетная - Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности - А
Сейсмоустойчивость - не менее 5 баллов.

Этажность - 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.
Проектный номер С2-66
Общая площадь: 101,30 кв.м.

Жилая площадь: 25,10 кв.м.
Количество комнат: 2
Тарифы - 0,00 кв.м.

Планировка помещений, выделенная для использования, типов, фасады об объекте, на
котором расположен Объект в плане Объекта долевого строительства, отображенной в графической
форме (плана, карты) расположенные по отношению друг к другу частей недвижимого объекта
долевого строительства, этого комплекса (планы, выделенной в соответствии с использованием,
террас), местонахождение Объекта долевого строительства на плане в соответствии с
Многофункциональным комплексом, определенное в соответствии с проектной документацией на
Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее -
«Проектная планировка помещений»).

Адрес, фактический и/или кадастровый адрес Объекта (в том числе - плановый адрес -
«фактический адрес») (далее) актуальными, выделенными, поданными, в течение периода (в
применяемом законодательстве) определены по завершении строительства
Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса
в эксплуатацию. Определение фактического адресной площади Объекта осуществляется на
основании данных земельного плана Многофункционального комплекса, в соответствии с
объемной, предоставляемой уполномоченным лицом, органом или лицензированной организацией,
осуществляющей кадастровые работы. Объем фактической адресной площади Объекта, включая
на которой расположен Объект в результате выполнения указанных работ не является основанием
для осуществления перерасчета Цены Договора и площади площади Объекта и / или его частей в
техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Привлечение денежных средств Участника долевого строительства является дискредитацией. В
процессе Многофункционального комплекса вступит в силу. Если в течение периода (в
применяемом законодательстве) определены по завершении строительства
Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса
в эксплуатацию. Определение фактического адресной площади Объекта осуществляется на
основании данных земельного плана Многофункционального комплекса, в соответствии с
объемной, предоставляемой уполномоченным лицом, органом или лицензированной организацией,
осуществляющей кадастровые работы. Объем фактической адресной площади Объекта, включая
на которой расположен Объект в результате выполнения указанных работ не является основанием
для осуществления перерасчета Цены Договора и площади площади Объекта и / или его частей в
техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Участник долевого строительства или Участник - лицо, указанное в графе «Сторона» настоящего
Договора, привлекает денежные средства Застройщика для строительства (далее) Многофункционального
комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности.

1.2.6. Настоящий Договор составлен в 2 (Два) подлинных экземплярах, имеющих равную
юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В обоих регистрах при вводе
закрытых данных настоящего Договора.

1.2.7. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

1.2.8. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме
дополнительных соглашений, подписываемых уполномоченными лицами в соответствии с
применяемой регистрацией.

1.2.9. Приложения № 1 - План Объекта долевого строительства.

1.2.10. Приложение № 2 - Планное решение генплана Объекта долевого строительства на дату
передачи Участнику.

Статья 12. Адрес и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Party Name and Address/Details. Includes ООО «СИ Гражданство» and ООО «Тилькофф Капитал» Д.У. with their respective addresses and contact information.

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета:
akd@ttb@kalo.primbank.ru
Адрес электронной почты для обмена:
000@ttb@kalo.ru

Подпись Сторон:

от Застройщика Предоставить по Договорности: Штрих: А.М. М.И.

Участник долевого строительства Предоставить по Договорности: М.И. М.И.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

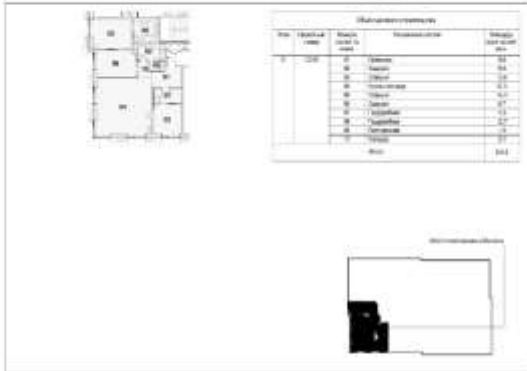
4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору,
арендуемая Сторонами в размере 77 984 774,00 (Семьдесят семь миллионов девятьсот восемьдесят
четыре тысячи семьсот семьдесят четыре рубля 00 копеек) НДС не облагается. Для целей
информирования между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора,
стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет: 766 859,68
(Семьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот восемьдесят девять рублей 68 копеек). НДС не облагается. Цена
Договора включает в себя фактически произведенный и запланированный на строительство Объекта и денежные
средства на оплату услуг Застройщика.

4.1.1. Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Тилькофф Фонд Строительной Недвижимости 1» (далее по тексту - «Фонд») место нахождения: 125212, г. Москва, Гольяновское шоссе, дом 3, корпус 1, этаж 19, этаж 1901/0, зарегистрировано: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года (ИНН 119774601148, ОГРН 7743364730, правами юридического лица: ИИНУ недвижимости «Тилькофф Фонд Строительной Недвижимости 1» (далее - Фонд) зарегистрирован Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, по адресу в соответствии с Законом или «Умный дом» долевой собственности, в лице: Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании директивы от «11» сентября 2022 года, удостоверяющей Хачатуровым Георгия Савиновича, временно исполняющим обязанности директора города Москвы Бондаревой Прании Александровны, зарегистрированно в реестре за № 77726-0177-2022-4-199, с другой стороны.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC5/BL/246
от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC5/BL/246
от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату подписания Участником

- Объект долевого строительства передан застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (и/или выполненных работ) в натурной оценке, выполняемых в Объекте долевого строительства (квартира).
- **Окна.** Установка оконных блоков (без оконных дощек и откосов).
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межквартирные, курьерские и двери в сан. узлы не устанавливаются).
- **Перегородки.** Межкомнатные, кулирные в перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда перегородок.
- **Полы.** Без отделки, гидроизоляция и армирующий слой, в основном выполняется;
- **Потолки.** Без отделки (перегородки без отделки и армирующего слоя);
- **Отделочные.** Установка внутренних конструкций без установки декоративных решеток; результаты не устанавливаются;
- **Воздуховоды.** Завод в квартиру труб герметично и халатного качества без разводки по помещениям. Окончатые устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки окончатых устройств;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электроснабжения, квартирные электроточечная разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводы вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Окончатые устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного кабеля без разводки по помещениям.

Подпись Строителя

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрёв А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михалькин С.А./
М.П.

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрёв А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михалькин С.А./
М.П.

Документы Оценщика

ИЮ
Информационно-справочное издание
«Российская коллегия оценщиков»

**Выписка № 0024 от "31" июля 2017 года
из реестра Некоммерческих партнерств
«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 772377065
является членом Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» и включено в реестр "4" февраля 2013 года
и регистрационный № 771185.

Исполнительный директор  Т.В. Мironov

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700000013 | ИНН 7701159733
35 107978, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsa.ru | Web: www.rsa.ru
Тел.: (495) 463-74-35, (495) 243-97-93 | Факс: (495) 243-47-18

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению
Амбиров Александр Юрьевич
о том, что Амбиров Александр Юрьевич
является членом РОО и включен(а) в реестр «14» апреля 2013 г. и регистрационный номер 00270.
Добровольно прекратил(а) право осуществления оценочной деятельности: нет
Прекращение права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
1. №005231-1 от 24.06.2008. Оценка недвижимости. Действителен до 24.06.2021;
2. №0116784-2 от 22.03.2009. Оценка бизнеса. Действителен до 22.03.2022;
3. №0115817-2 от 15.10.2008. 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.

 В.В. Зорков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018439-1, 22 января 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по непрерывной оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Амбирову Александру Юрьевичу

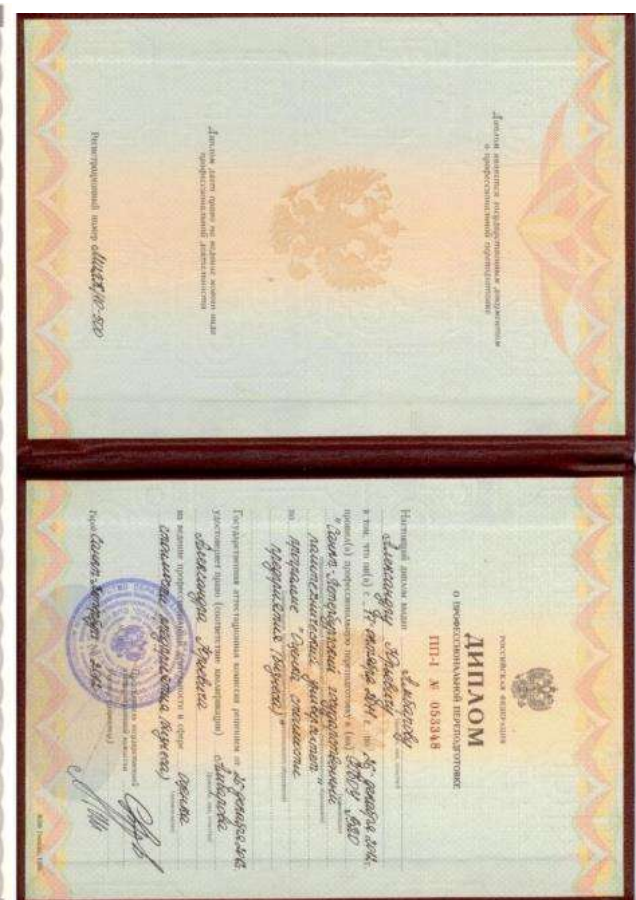
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 22 января 20 21 г. № 185

Директор  А.С. Бунин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 22 января 20 24 г.

012193-KA1



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
143 (сто сорок три) листа

Печать/подпись

