



ОТЧЕТ № 730/23

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

Дата оценки по состоянию на: «30» июня 2023 г.

г. Москва 2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 730/23

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением №10 от «26» июня 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 № 730/23 и Приложений, составленных «30» июня 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	«30» июня 2023 г.	
Дата осмотра	«28» июня 2023 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.	
Период проведения работ по оценке	Оценка производилась «26» июня 2023 г.- «30» июня 2023 г.	
Дата составления Отчета	«30» июня 2023 г.	
Порядковый номер Отчета	№ 730/23 (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	56 262 215	Не применялся	56 262 215
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	77 491 599	Не применялся	77 491 599
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	96 987 883	Не применялся	96 987 883
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	59 871 839	Не применялся	59 871 839
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	53 881 709	Не применялся	53 881 709

№ 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	78 025 730	Не применялся	78 025 730
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	97 249 467	Не применялся	97 249 467
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	89 758 368	Не применялся	89 758 368
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	99 081 513	Не применялся	99 081 513
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	59 447 645	Не применялся	59 447 645
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	59 447 645	Не применялся	59 447 645


№ 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	44 780 575	Не применялся	44 780 575
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	93 716 886	Не применялся	93 716 886
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	93 716 886	Не применялся	93 716 886
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	51 502 894	Не применялся	51 502 894
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	77 215 324	Не применялся	77 215 324
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	59 312 314	Не применялся	59 312 314
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	59 377 804	Не применялся	59 377 804

№ 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	74 146 684	Не применялся	74 146 684
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	74 146 684	Не применялся	74 146 684
			1 615 911 639		1 615 911 639

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 615 911 639 (один миллиард шестьсот пятнадцать миллионов девятьсот одиннадцать тысяч шестьсот тридцать девять) 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.....	36
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	37
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.....	37
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	42
3.3. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	43
3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ	53
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	53
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	54
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	54
5.4. ВЫВОДЫ.....	55
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	56
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	58
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 - «30» июня 2023 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«30» июня 2023 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «26» июня 2023 г. - «30» июня 2023 г.

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

1.2 Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

Таблица 1.2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

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

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3

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

1.5. Сведения об Оценщике

Таблица 1.4

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-I №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на основании полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/500048/23; страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 29.04.2022 г. Период действия с 29.05.2023 г. по 28.05.2024 г. Страховая сумма - 5 млн руб. Гражданская ответственность компании Исполнителя застрахована в соответствии с полисом страхования к договору №40/22/134/982 от 18.11.2022 г., выданного ПАО СК «Росгосстрах». Период действия с 13.12.2022 г. до 12.12.2023 г. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	более 3 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

1.6. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 730/23
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 10 от «26» июня 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	«30» июня 2023 г.
Дата осмотра имущества	«28» июня 2023 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения оценки	Оценка производилась «26» июня 2023 г.- «30» июня 2023 г.
Дата составления отчета	«30» июня 2023 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

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

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

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

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

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	56 262 215	Не применялся	56 262 215
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	77 491 599	Не применялся	77 491 599
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	96 987 883	Не применялся	96 987 883
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	59 871 839	Не применялся	59 871 839

№ 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	53 881 709	Не применялся	53 881 709
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	78 025 730	Не применялся	78 025 730
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	97 249 467	Не применялся	97 249 467
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	89 758 368	Не применялся	89 758 368
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	99 081 513	Не применялся	99 081 513
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	59 447 645	Не применялся	59 447 645

№ 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	59 447 645	Не применялся	59 447 645
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	44 780 575	Не применялся	44 780 575
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	93 716 886	Не применялся	93 716 886
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	93 716 886	Не применялся	93 716 886
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	51 502 894	Не применялся	51 502 894
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	77 215 324	Не применялся	77 215 324
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	59 312 314	Не применялся	59 312 314

№ 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	59 377 804	Не применялся	59 377 804
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	74 146 684	Не применялся	74 146 684
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	74 146 684	Не применялся	74 146 684
			1 615 911 639		1 615 911 639

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 615 911 639 (один миллиард шестьсот пятнадцать миллионов девятьсот одиннадцать тысяч шестьсот тридцать девять) 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. Жилые дома в эксплуатацию не введены. Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости Ю».

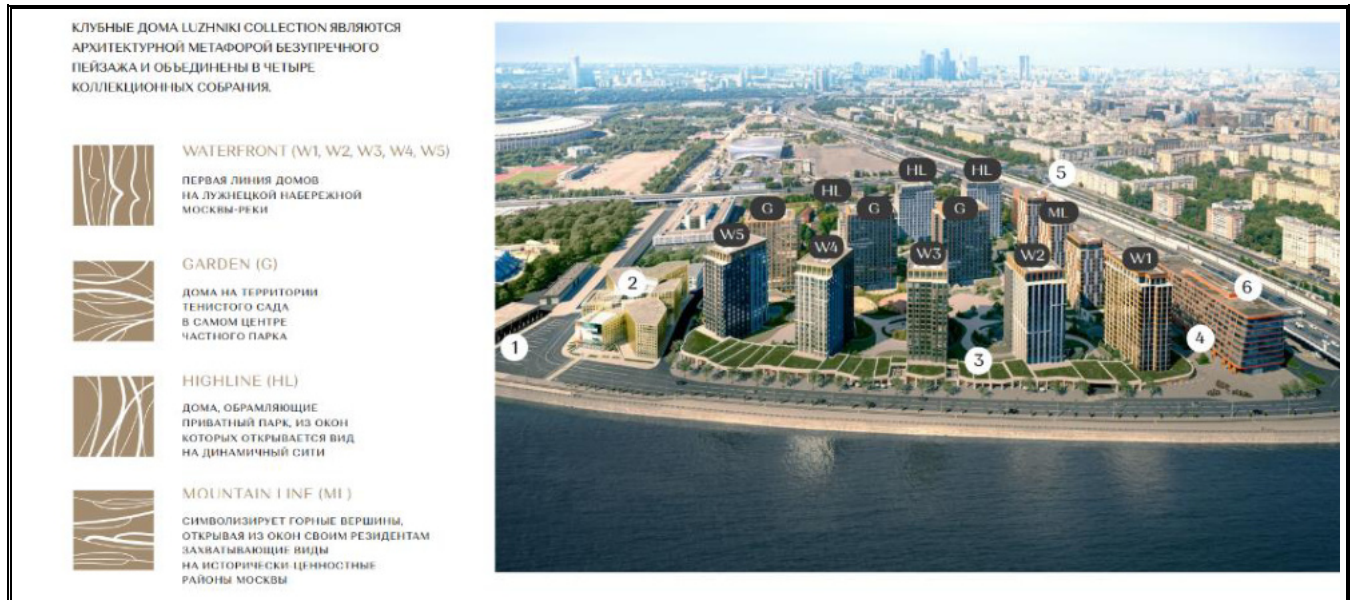
2.1. Общее описание жилого комплекса

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

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

Проект жилого комплекса





Предусмотрен двухуровневый подземный паркинг с автомойкой, зарядными станциями для электромобилей, комнатами для водителей, келлерами для хранения вещей. На территории планируется создание парка, концепция которого совмещает в себе 4 пространства: закрытый 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 владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости I».

Таблица 2.1

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

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

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

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

Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Право общей долевой собственности

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

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

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

Балансовая стоимость. Таблица 2.2

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

2.3. Схема расположения Объекта оценки

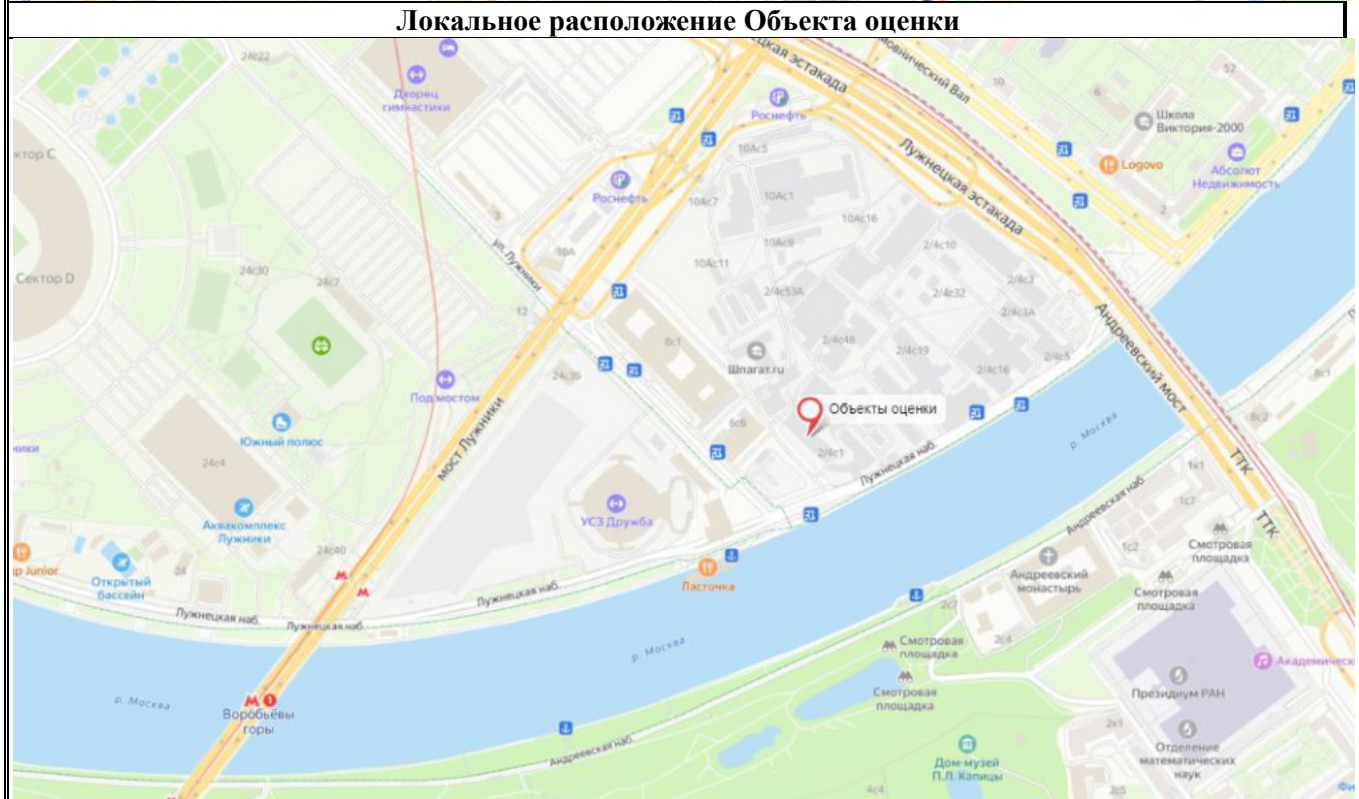
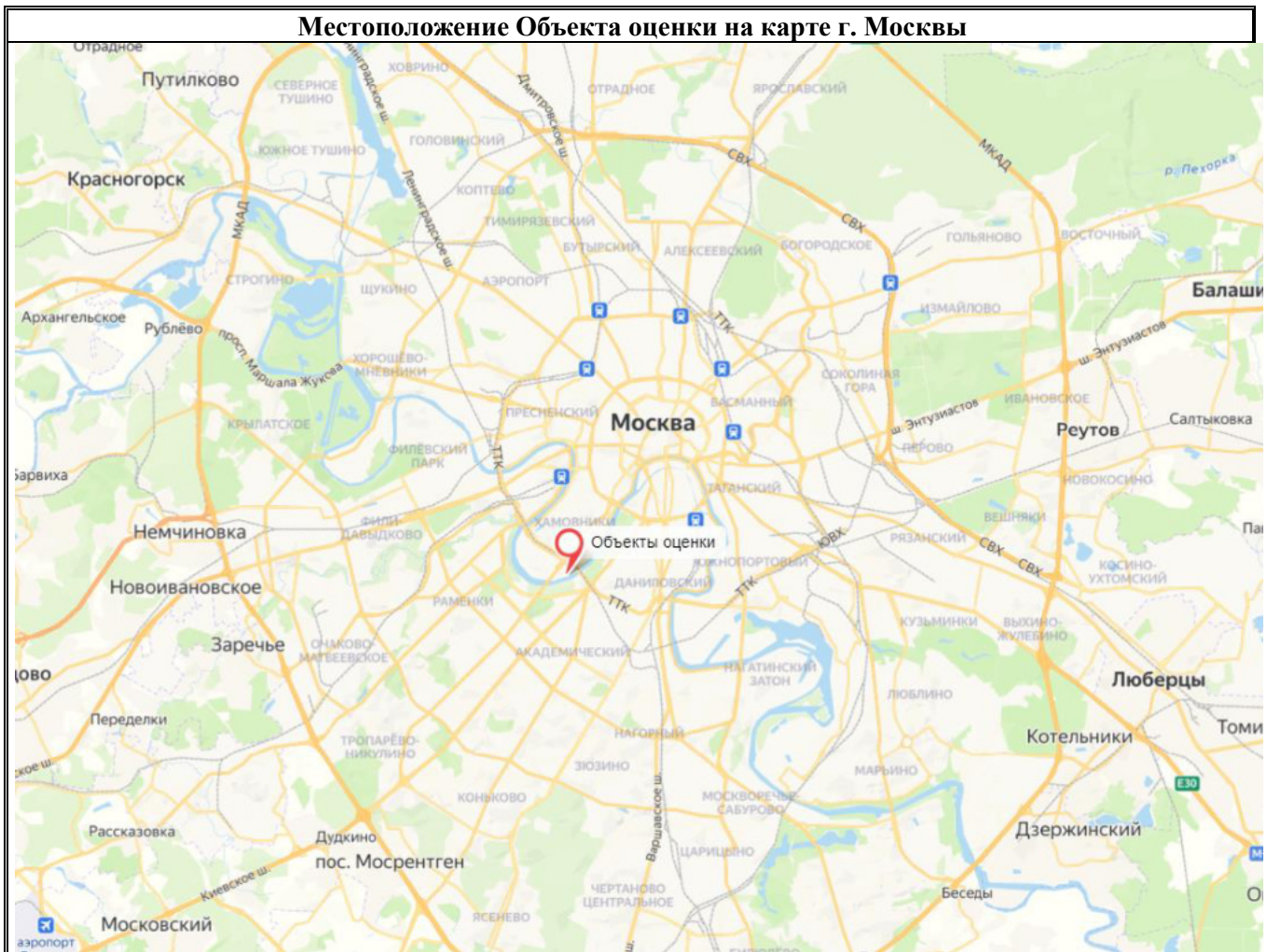


Фото строительной площадки







2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

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

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

Таблица 2.3

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

Положительные характеристики местоположения

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

Расположение в 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. апрель 2023 год¹

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в марте 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,0% м/м SA после -0,3 м/м SA месяцем ранее¹. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -1,1% г/г после -2,9% г/г в феврале (-2,7% г/г в январе 2023 г.). В целом по 1 кварталу 2023 г. динамика ВВП составила -2,2% г/г. Предварительная оценка Росстата за 1 квартал 2023 г. будет опубликована 17 мая 2023 г.

2. Поддержку восстановлению экономике в марте оказал рост промышленного производства – рост на +1,2% м/м SA, в годовом выражении также рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно, благодаря более позднему спаду в добывающем секторе (март 2022 г. промышленное производство в целом +2,3% г/г, добыча полезных ископаемых +6,7% г/г). 2.1. В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%). Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс металлургический комплекс: +13,5% г/г после 10,3% г/г в феврале. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%. После продолжительного спада машиностроительный комплекс по итогам марта показал рост +10,0% г/г, и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств. 2.2. В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения

¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023_05_03.pdf

добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0 м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала добыча прочих полезных ископаемых (+3,9% г/г после -20,6% г/г).

3. Объём работ в строительстве в марте с исключением сезонности сократился на -2,2% м/м SA после роста на +1,9% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост замедлился до +6,0% г/г (+11,9% г/г в феврале), превысив уровень аналогичного месяца 2021 г. на +11,7%.

4. В марте возобновился рост выпуска в сельском хозяйстве с исключением сезонного фактора: +1,8% м/м SA после сокращения на -0,3% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост ускорился до +3,3% г/г после +2,6% г/г в феврале. По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса в марте выросло на +2,1% г/г (в феврале – на +1,6% г/г), молока – на +3,7% г/г (в феврале – на +3,2% г/г), яиц – на +3,8% г/г (в феврале – на +4,4%).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в марте вырос на +0,4% м/м SA после снижения на -0,8% м/м SA в феврале. В годовом выражении спад составил -3,6% г/г (-0,4% г/г в феврале). С исключением трубопроводного транспорта в марте рост составил +0,7% г/г за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта на +0,8% г/г, автомобильного транспорта на +6,2% г/г и воздушного транспорта на +5,7% г/г.

6. Росту экономики в марте способствовал выход в положительную область оптовой торговли – с исключением сезонности рост +5,1% м/м SA после снижения на -3,9% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении сокращение показателя замедлилось до -8,0% г/г после -15,1% г/г в феврале. По отношению к марту 2021 г. спад сократился до -9,2% (-12,0% в феврале).

7. Оборот розничной торговли² в марте с учётом сезонности ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в феврале. В годовом выражении падение замедлилось до -5,1% г/г после -9,0% г/г (-2,3% к марту 2021 г.). Платные услуги населению сохранились на уровне прошлого месяца +0,0% м/м SA после роста на +1,0% м/м SA в феврале, в годовом выражении +4,2% г/г после +4,6% г/г (+8,4% к марту 2021 г.).

Оборот общественного питания в марте продемонстрировал ускорение роста до +14,9% г/г после +6,6% г/г месяцем ранее (+23,0% к аналогичному периоду 2021 г.). Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -2,2% г/г ниже уровня прошлого года после -5,2% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +1,6%.

8. В марте 2023 г. инфляция составила 3,5% г/г (в феврале инфляция составила 11,0%). По состоянию на 24 апреля 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 2,6% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте снизился на -5,8% г/г после снижения на -3,9% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте 2023 г. цены снизились на -10,7% (в феврале снижение на -7,5% г/г).

9. Ситуация на рынке труда сохраняет позитивные тенденции. Уровень безработицы в марте, как и в предыдущем месяце, составил 3,5% от рабочей силы. В феврале 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,2% г/г, в реальном выражении – рост на +2,0% г/г (+0,6% г/г месяцем ранее). С начала года рост номинальной заработной платы составил +13,3% г/г, реальной заработной платы +1,7% г/г. Реальные денежные доходы и реальные располагаемые денежные доходы населения в 1 квартале 2023 г. выросли на +0,1% г/г каждый (по итогам 2022 г. сократились на -1,5% г/г и -1,0 г/г соответственно). Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных работников +2,5% г/г и доходы от предпринимательской деятельности +8,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Экономическая активность													
ВВП	-2,2	-1,1	-2,9	-2,7	-2,1	-2,7	-3,0	-2,0	-2,9	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-10,4	-7,9	-10,2	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-18,6	-21,1	-23,5	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	3,9	4,2	4,6	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	8,1	15,2	9,2	5,3	2,1	12,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,6	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-0,9	1,2	-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	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-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	8,6	3,5 ^{1/2,55}	11,0	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,7	-10,7	-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	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-4,2	-5,8	-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	1,7 ³	-	2,0	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	13,3 ³	-	13,2	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	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-	-	-	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-	-	-	-5,3	0,0	-0,5	3,3
Численность и занятость населения													
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,0	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Отчёт за март² По состоянию на 24 апреля 2023 г.³ Январь–февраль 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,4	-3,3	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
металлургический комплекс	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	И кв.23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	72,7	76,1	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	7,5	7,5	9,5	20,0	8,5
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,0	8,2	10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,1	7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)													
<i>Кредит экономике</i>	19,1	19,1	17,4	18,0	18,7	18,7	18,7	17,5	17,4	16,2	13,5	19,5	19,0
<i>Кредиты организациям</i>	24,5	24,5	22,9	23,4	24,3	24,3	24,3	22,1	22,2	19,9	14,1	18,4	16,6
<i>Жилищные кредиты</i>	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	17,7	18,1	16,5	16,9	18,3	27,1	26,6
<i>Потребительские кредиты</i>	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	2,6	2,9	3,7	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-3,9	9,2	-11,4	-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-nedvizhimosti-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).

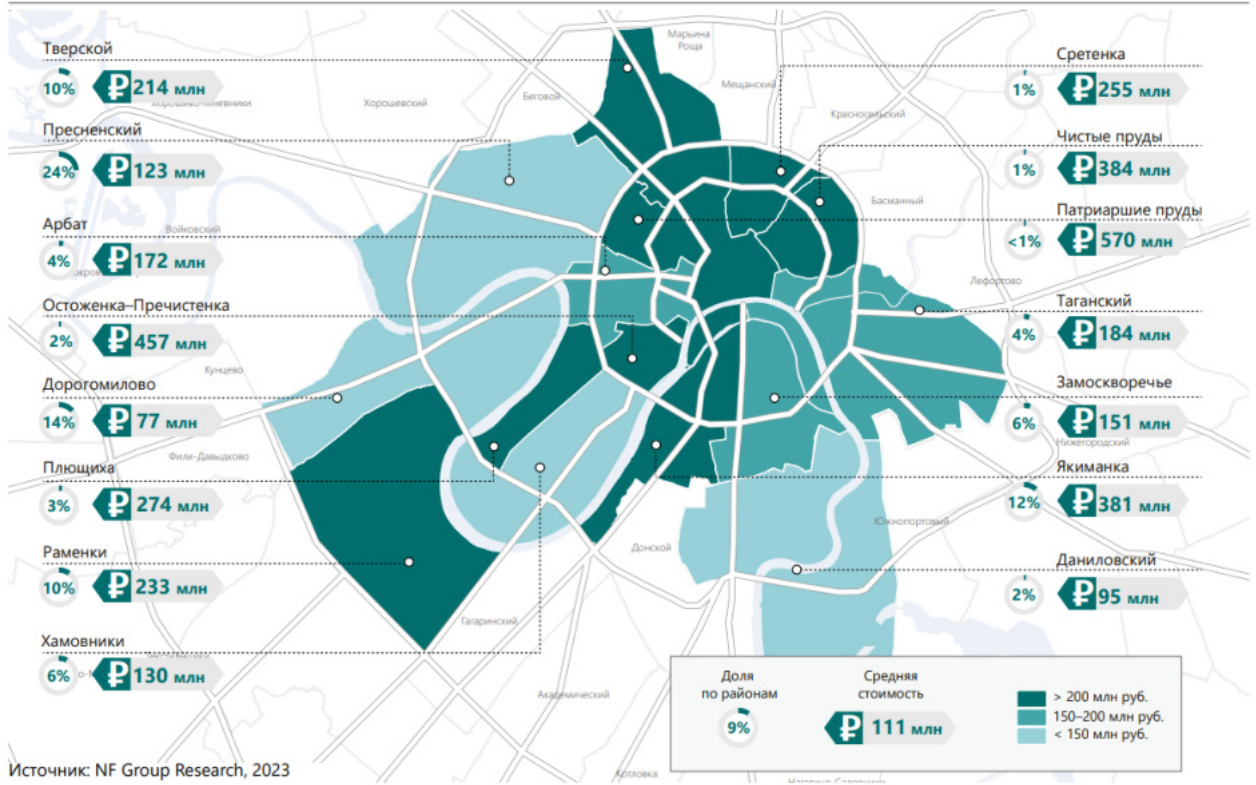
Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	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



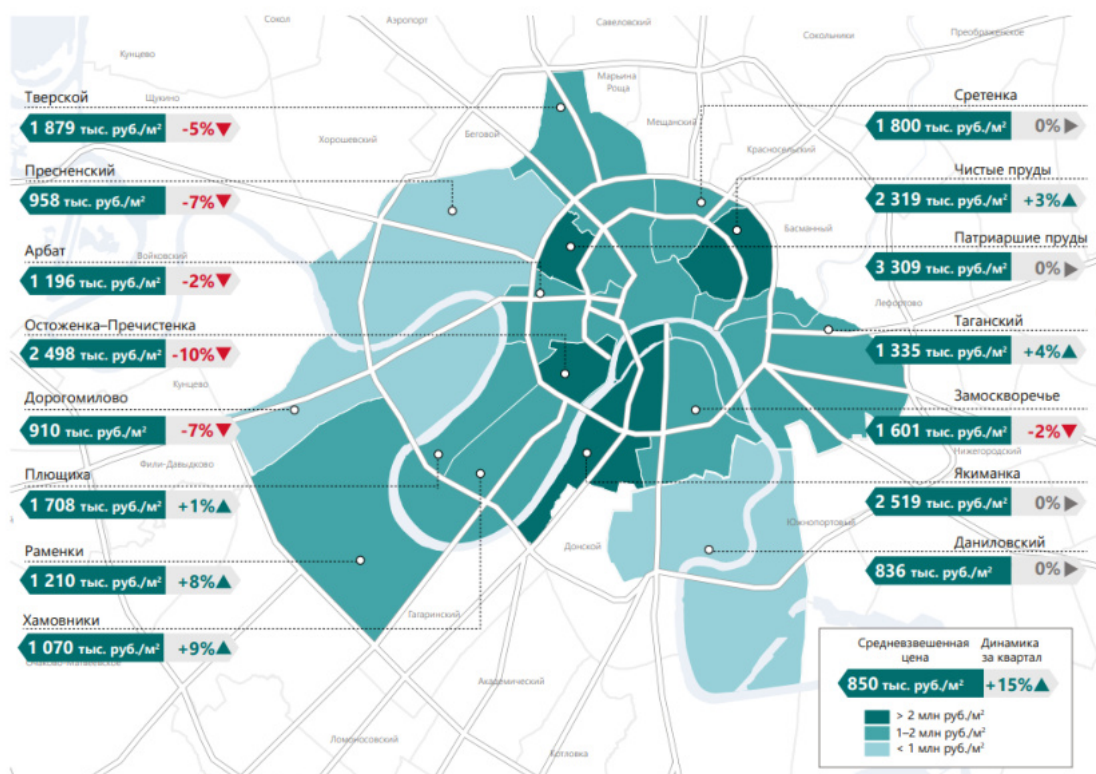
Источник: NF Group Research, 2023

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.

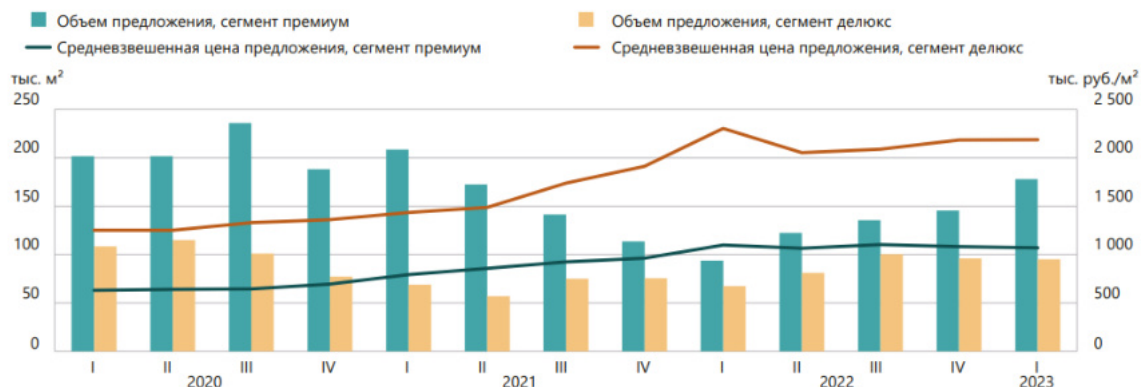
Цены

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



Динамика средневзвешенной цены и объема предложения по сегментам



Источник: NF Group Research, 2023

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 «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	83,2	56 071 000	673 930	https://www.cian.ru/sale/flat/285442064/
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	83,2	57 079 000	686 046	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			673 930	
Среднее значение			776 399	
Максимум			884 224	

Комментарий:

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

- > Waterfront - первая линия домов на Лужнецкой набережной Москвы-реки,
- > Garden - дома на территории тенистого сада в самом центре частного парка,
- > Highline - дома, обрамляющие 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

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

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

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

Таблица 3.4

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					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 высокой, 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 домов в эксплуатацию).

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

5.1 Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом 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 - 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 - 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, невозможно применить в части жилых помещений (квартир).

ВЫВОДЫ

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

5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

n - количество аналогов;

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

N - количество ценообразующих факторов;

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

6.1. Описание объектов-аналогов

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

Таблица 5.3.1 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Показатель	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	84,60	83,2	83,2	66,4	66,3
Цена, руб.		56 071 000	57 079 000	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		673 930	686 046	702 470	730 905
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		653 712	665 465	681 396	708 978
Корректировка на площадь		-0,18%	-0,18%	-2,63%	-2,65%
Скорректированная цена за кв.м		652 535	664 267	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		665 038			
Справедливая стоимость, руб.		56 262 215			

Аналог №1

Обновлено: 28 мая, 21:50 | 476 просмотров, 0 за неделю

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

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

📍 В избранное | 🔄 Сравнить | 🗺️ На карте | 📄 Планировка | 📷 Фото

56 071 000 Р

Скидка за новостройку 3%

Цена за метр: 673 930 руб./м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13

🕒 Специалист работает с 9:00 по 21:00.
📞 Номер только для звонков, сообщения не идут.
🔒 Если захотите оставить заявку, нажмем на «Написать»

Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Новая застройщик

Под ключ
2022

Итого этажей: 3

Этаж: 3 из 18

🏠 Под сдам: 2026

🏠 Дом: Не сдам

🏠 Статус: Предпроектная

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м² с отдельной white-box на 3 этаже.
Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваши преимущества:
- Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

Аналог №2

Обновлено вчера, 11:11 | 347 просмотров, 1 за неделю

2-комн. квартира, 83,2 м²

В ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО р-н Хановники Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 ● Воробьи горы 12 мин. ● Лужники 18 мин. ● Спортивная 20 мин.

В избранное | Сравнить | Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

Общая площадь: 83,2 м² | Жилая площадь: 28,7 м² | Этаж: 4 из 18
 Подъезд: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предпроектная

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м² с отдельной white-box на 4 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки и входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,23 м

Узнать больше

57 079 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 686 046 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13

Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 Номер только для звонков, сообщения не будут.
 Если захотите оставить заявку, нажмите на иконку

Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Именной застройщик

Под ключ: 2012 | Жилая коллекция: 1
 Ступени: 6 домов в 1 ЖОК

Аналог №3

Обновлено сегодня, 04:11 | 433 просмотра, 0 за неделю

1-комн. квартира, 66,4 м²

В ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО р-н Хановники Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 ● Воробьи горы 12 мин. ● Лужники 18 мин. ● Спортивная 20 мин.

В избранное | Сравнить | Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

Общая площадь: 66,4 м² | Жилая площадь: 38 м² | Этаж: 3 из 18
 Подъезд: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предпроектная

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м² с отдельной white-box на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки и входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,23 м

Узнать больше

46 644 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 702 476 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13

Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 Номер только для звонков, сообщения не будут.
 Если захотите оставить заявку, нажмите на иконку

Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Именной застройщик

Под ключ: 2012 | Жилая коллекция: 1
 Ступени: 6 домов в 1 ЖОК

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	93,00	110,7	120,6	110,7	119,6
Цена, руб.		94 237 000	95 736 000	94 237 000	102 379 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442049/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442009/
Цена, руб. кв.м		851 283	793 831	851 283	856 012
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		825 745	770 016	825 745	830 332
Корректировка на площадь		1,93%	2,90%	1,93%	2,81%
Скорректированная цена за кв.м		841 682	792 346	841 682	853 664
Абсолютная корректировка		4,93%	5,90%	4,93%	5,81%
Коэффициент соответствия		20,2839756 6	16,9491525 4	20,2839756 6	17,2117039 6
Вес аналога		27,143%	22,681%	27,143%	23,032%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		833 243			
Справедливая стоимость, руб.		77 491 599			

Аналог №1

Обновлено 28 янв. 21:50 • 707 просмотров, 11 закладки

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

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

Воробьевы горы 13 мин. | Ленинский проспект 17 мин. | Площадь Пигарева 18 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Показать карту

Планировка | Видео | 17 фото

94 237 000 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 851 283,6/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13
Номер только для звонков, сообщения не идут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

Агентство
Absolute Premium
Идеальный застройщик

Под ключ: 2012 | Жилищный комплекс: 1
Страница: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 110,7 м² | Жилая площадь: 47,9 м² | Этаж: 2 из 18
Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Wavefront 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 110,7 м² на 2 этаже.
Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Виды квартиры:
- Высота потолка - 3,25 м

Аналог №2

Обновлено 28 янв. 21:50 • 434 просмотра, 5 закладки

3-комн. квартира, 120,6 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

Воробьевы горы 13 мин. | Ленинский проспект 17 мин. | Площадь Пигарева 18 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Показать карту

Планировка | Видео | 17 фото

95 736 000 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 793 831,6/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13
Номер только для звонков, сообщения не идут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

Агентство
Absolute Premium
Идеальный застройщик

Под ключ: 2012 | Жилищный комплекс: 1
Страница: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 120,6 м² | Жилая площадь: 41,2 м² | Этаж: 2 из 18
Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Wavefront 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 120,6 м² на 2 этаже.
Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Виды квартиры:
- Высота потолка - 3,25 м

Аналог №3

Обновлено 28 мая, 21:50 • 707 просмотров, 11 закладки

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

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

Воробьевы горы • 13 мин. Ленинский проспект • 17 мин. Площадь Пагларна • 18 мин.

В избранное Сравнить Показать

Планировка Видеопрогулка 17 фото

94 237 000 Р
Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 851 283 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13
Номер только для звонков, сообщения не добавит
Если звоните оставить жалобу, нажмите нам

Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
поданный застройщик

Выпущено: 2012 Удельный комплекс: 1
Страниц: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 110,7 м² Жилая площадь: 47,9 м² Этаж: 2 из 18
Подъезд: 2026 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 110,7 м² на 2 этаже.
Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

Открыть в сайле

12:56 28.06.2023

Аналог №4

Обновлено сегодня, 04:11 • 340 просмотров, 1 закладка

3-комн. квартира, 119,6 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Лужнецкая наб. На карте

Воробьевы горы • 13 мин. Ленинский проспект • 16 мин. Площадь Пагларна • 17 мин.

В избранное Сравнить Показать

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

102 379 000 Р
Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 856 012 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-89-78
Номер только для звонков, сообщения не добавит
Если звоните оставить жалобу, нажмите нам

Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
поданный застройщик

Выпущено: 2012 Удельный комплекс: 1
Страниц: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 119,6 м² Жилая площадь: 44,5 м² Этаж: 3 из 18
Подъезд: 2026 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 119,6 м² на 3 этаже.
Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

Открыть в сайле

12:57 28.06.2023

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 №2

Обновлено: 28 мая, 21:50 | 110 просмотров, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 145,2 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

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

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

Общая площадь: 145,2 м²
Жилая площадь: 53,3 м²
Этаж: 14 из 17
Подъезд: 2026
Дом: Не сдан
Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 145,2 м² на 14 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,23 м

116 325 000 Р
Следить за изменением цены
Ипотека со скидкой 3%
Цена за метр: 801 136 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-89-78
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить заявку, нажмите на иконку

Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Новый застройщик

Под строительство: 2012
Строится: 1
Этажность: 17
Фонд в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено: вчера, 22:31 | 140 просмотров, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 145,2 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

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

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

Общая площадь: 145,2 м²
Жилая площадь: 53,3 м²
Этаж: 12 из 17
Подъезд: 2026
Дом: Не сдан
Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 145,2 м² на 12 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,23 м

113 225 000 Р
Следить за изменением цены
Ипотека со скидкой 3%
Цена за метр: 779 787 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-89-78
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить заявку, нажмите на иконку

Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Новый застройщик

Под строительство: 2012
Строится: 1
Этажность: 17
Фонд в 1 ЖК

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	132,60	100,7	87,9	133	152,7
Цена, руб.		76 000 000	76 316 000	107 492 000	101 711 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285441931/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441978/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441995/	https://www.cian.ru/sale/flat/288457803/
Цена, руб. кв.м		754 717	868 214	808 211	666 084
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		724 528	833 485	775 883	639 441
Корректировка на площадь		-2,98%	-4,42%	0,03%	1,56%
Скорректированная цена за кв.м		702 937	796 645	776 116	649 416
Абсолютная корректировка		6,98%	8,42%	4,03%	5,56%
Коэффициент соответствия		14,32664756	11,87648456	24,81389578	17,98561151
Вес аналога		20,762%	17,212%	35,961%	26,065%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		731 432			
Справедливая стоимость, руб.		96 987 883			

Аналог №1

Обновлено: сегодня, 04:41 | 666 просмотров, 3 в избранном

2-комн. квартира, 100,7 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

Воробьи горы 13 мин. | Лужники 19 мин. | Спортивная 20 мин.

В избранном | Сравнить | Поделиться | Показать

Планировка | План этажа | Видео | 15 фото

76 000 000 Р. ⁺ [Следить за изменением цены](#)

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 754 717 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возмощена

+7 495 138-98-83

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, нажми на нас

[Перезвоните мне](#)

застройщик Absolute Premium

Идентификация застройщика

Под строительство: 2022

История строительства: 1

Строится: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 100,7 м²

Жилая площадь: 34,2 м²

Этаж: 10 из 18

Под сдан: 2026

Дом: Не сдан

Отделка: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 100,7 м² на 10 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:

- Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

Аналог №2

Обновлено: 28 мая, 21:50 | 400 просмотров, 3 в избранном

2-комн. квартира, 87,9 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

Воробьи горы 13 мин. | Лужники 19 мин. | Спортивная 20 мин.

В избранном | Сравнить | Поделиться | Показать

Планировка | План этажа | Видео | 15 фото

76 316 000 Р. ⁺ [Следить за изменением цены](#)

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 868 214 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возмощена

+7 495 138-98-83

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, нажми на нас

[Перезвоните мне](#)

застройщик Absolute Premium

Идентификация застройщика

Под строительство: 2022

История строительства: 1

Строится: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 87,9 м²

Жилая площадь: 29,6 м²

Этаж: 15 из 18

Под сдан: 2026

Дом: Не сдан

Отделка: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 87,9 м² на 15 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:

- Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

Аналог №3

Обновлено: сегодня, 04:41 • 289 просмотров, 2 закладки

3-комн. квартира, 133 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

Воробьевы горы • 13 мин. Лужники • 19 мин. Спортивная • 20 мин.

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

Общая площадь: 133 м²
Жилая площадь: 45,6 м²
Этаж: 11 из 18
Подъезд: 2026
Дом: Не сдан
Остаток: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 133 м² на 11 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

107 492 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 800 211 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возмощна

+7 (499) 956-89-78

Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить заявку, нажмите «Нет»

Позвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Надежный застройщик

Подсоздание: 2012
Итого домов: 1
Страниц: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №4

Обновлено: 28 мая, 21:50 • 78 просмотров, 1 закладка

3-комн. квартира, 152,7 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

Воробьевы горы • 13 мин. Лужники • 19 мин. Спортивная • 20 мин.

В избранное Сравнить Планировка Видео 15 фото

Общая площадь: 152,7 м²
Жилая площадь: 46,7 м²
Этаж: 2 из 18
Подъезд: 2026
Дом: Не сдан
Остаток: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 152,7 м² на 2 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

101 711 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 666 094 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возмощна

+7 495 138-98-83

Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить заявку, нажмите «Нет»

Позвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Надежный застройщик

Подсоздание: 2012
Итого домов: 1
Страниц: 6 домов в 1 ЖК

Показатель	Объект оценки №5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	74,90	100,7	87,9	133	152,7
Цена, руб.		76 000 000	76 316 000	107 492 000	101 711 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285441931/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441978/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441995/	https://www.cian.ru/sale/flat/288457803/
Цена, руб. кв.м		754 717	868 214	808 211	666 084
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		732 075	842 168	783 965	646 101
Корректировка на площадь		3,31%	1,78%	6,52%	8,15%
Скорректированная цена за кв.м		756 307	857 159	835 080	698 758
Абсолютная корректировка		6,31%	4,78%	9,52%	11,15%
Коэффициент соответствия		15,84786054	20,92050209	10,50420168	8,968609865
Вес аналога		28,178%	37,198%	18,677%	15,947%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		799 357			
Справедливая стоимость, руб.		59 871 839			



Аналог №2

Обновлено: 28 мая, 21:50 | 430 просмотров, 3 в избранном

2-комн. квартира, 87,9 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 Воробьевы горы 13 мин. | Лужники 19 мин. | Спортивная 20 мин.

В избранное | Сравнить | Показать

Планировка | План этажа | Видео | 15 фото

76 316 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 868 214 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возможна

+7 495 138-98-83

Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите оставить заявку, нажмите на иконку

Позвоните мне

застройщик: **Absolute Premium**
 лицензий застройщик

Под ключ: 2012 | Жилищный комплекс: 1

Строится: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 87,9 м² | Жилая площадь: 29,6 м² | Этаж: 15 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 87,9 м² на 15 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Выше квартиры:
 - Высота потолка - 3,23 м

Узнать больше

Аналог №3

Обновлено: сегодня, 04:41 | 269 просмотров, 2 в избранном

3-комн. квартира, 133 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 Воробьевы горы 13 мин. | Лужники 19 мин. | Спортивная 20 мин.

В избранное | Сравнить | Показать

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

107 492 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 800 211 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возможна

+7 (499) 956-89-78

Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите оставить заявку, нажмите на иконку

Позвоните мне

застройщик: **Absolute Premium**
 лицензий застройщик

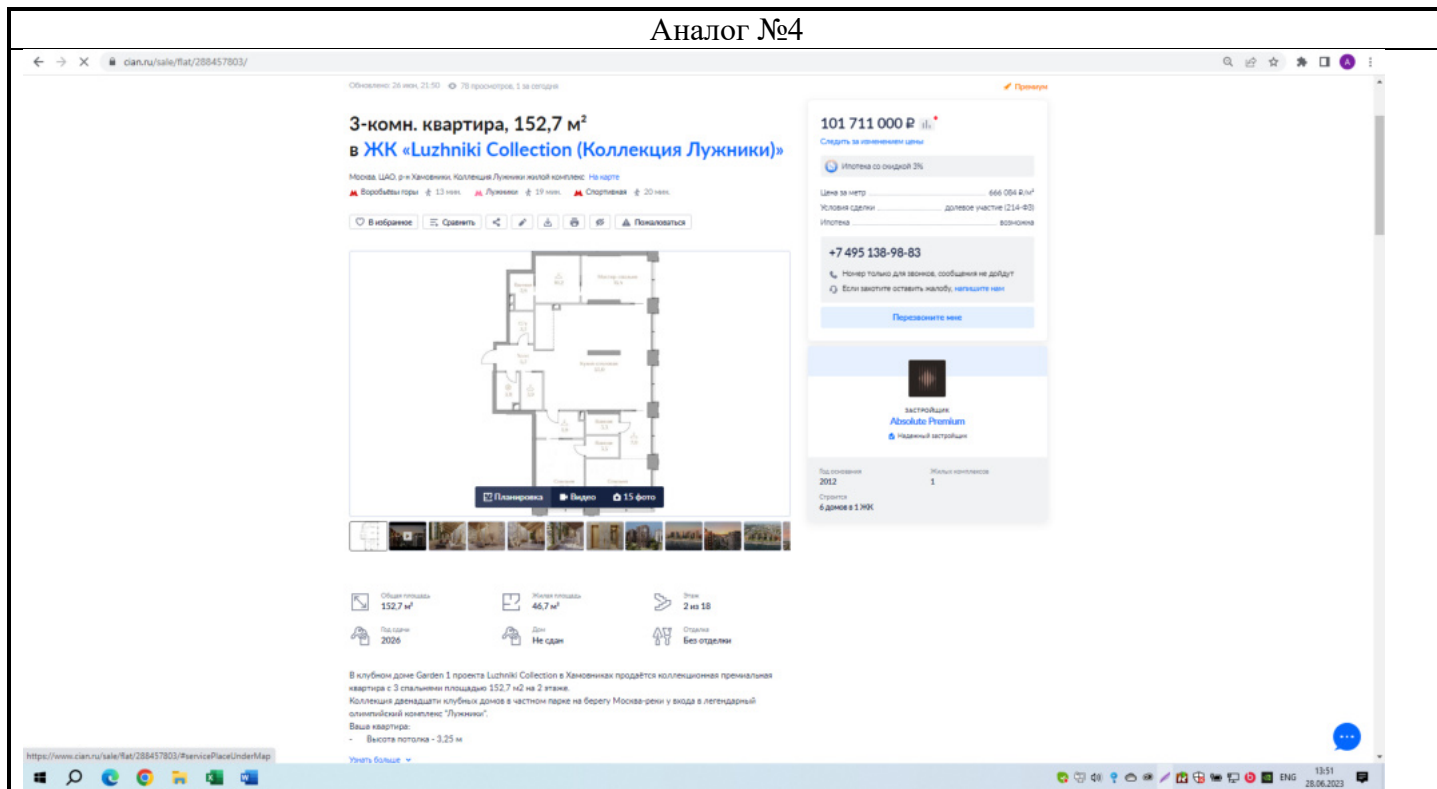
Под ключ: 2012 | Жилищный комплекс: 1

Строится: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 133 м² | Жилая площадь: 45,6 м² | Этаж: 11 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 133 м² на 11 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Выше квартиры:
 - Высота потолка - 3,23 м

Оценки архитектора



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.		56 071 000	57 079 000	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		673 930	686 046	702 470	730 905
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		653 712	665 465	681 396	708 978
Корректировка на площадь		0,36%	0,36%	-2,10%	-2,11%
Скорректированная цена за кв.м		656 065	667 861	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		669 338			
Справедливая стоимость, руб.		53 881 709			

Аналог №1

Обновлено: 26 мая, 21:50 | 47% просмотрено, 0 за сутки

2-комн. квартира, 83,2 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

В избранное | Сравнить | Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

56 071 000 Р ^{или} ^{или}

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 673 930 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13

Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить заявку, нажмите «Нет»

Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
 Проверенный застройщик

Подготовка: 2012 | Изначальная стоимость: 1
 Стрелка: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 83,2 м² | Жилая площадь: 28,7 м² | Этаж: 3 из 18
 Подъезд: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предпроектная

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м² с отдельной white-box на 3 этаже.
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

Аналог №2

Обновлено: вчера, 11:11 | 347 просмотрено, 1 за сутки

2-комн. квартира, 83,2 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

В избранное | Сравнить | Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

57 079 000 Р ^{или} ^{или}

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 686 046 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13

Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить заявку, нажмите «Нет»

Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
 Проверенный застройщик

Подготовка: 2012 | Изначальная стоимость: 1
 Стрелка: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 83,2 м² | Жилая площадь: 28,7 м² | Этаж: 4 из 18
 Подъезд: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предпроектная

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м² с отдельной white-box на 4 этаже.
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

Аналог №3

Обновлено: сегодня, 04:11 | 433 просмотров, 0 в избранном

1-комн. квартира, 66,4 м²

в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО р-н Хановники, Коллекция Лужники южной ориентации. На карте

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

В избранном | Сравнить | Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото



Общая площадь: 66,4 м² | Жилая площадь: 38 м² | Этаж: 3 из 18

Подъезд: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предпроектная

В клубном доме Mountain line проекта Luzhnik Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м² с отделкой white-box на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

46 644 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 702 470 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: вся сумма

+7 (499) 956-10-13

- Специалист работает с 9:00 по 21:00
- Номер только для звонков, сообщения не идут
- Если захотите оставить заявку, нажмите на иконку

Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium | Именной застройщик

Подготовка: 2022 | Итого комплексов: 1

Строится: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №4

Обновлено: 26 июн, 21:50 | 219 просмотров, 0 в избранном

1-комн. квартира, 66,3 м²

в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО р-н Хановники, Коллекция Лужники южной ориентации. На карте

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

В избранном | Сравнить | Планировка | План этажа | Видео | 17 фото



Общая площадь: 66,3 м² | Жилая площадь: 35,3 м² | Этаж: 5 из 18

Подъезд: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предпроектная

В клубном доме Mountain line проекта Luzhnik Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,3 м² с отделкой white-box на 5 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

48 459 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 730 905 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: вся сумма

+7 (499) 956-10-13

- Специалист работает с 9:00 по 21:00
- Номер только для звонков, сообщения не идут
- Если захотите оставить заявку, нажмите на иконку

Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium | Именной застройщик

Подготовка: 2022 | Итого комплексов: 1

Строится: 6 домов в 1 ЖК

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 №1

3-комн. квартира, 122,2 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники, колл. кристалл. На карте
 Воробьи горы 12 мин., Лужники 18 мин., Спортивная 20 мин.

91 186 000 Р
 Следить за изменением цены
 Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 746 203 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: вся страна

+7 (499) 956-89-78
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите оставить заявку, нажмите «Нет»

Позвоните мне

Агентство: Absolute Premium
 Новички астробит

Поселение: 2012
 Стройка: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 122,2 м²
 Жилая площадь: 44,5 м²
 Этаж: 10 из 17
 Год сдачи: 2026
 Дом: Не сдан
 Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 122,2 м² на 10 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

Аналог №2

Обновлено: сегодня, 04:41 • 2 621 просмотр, 6 за сегодня

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

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

39 406 000 Р

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр 791 285 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощена

+7 (499) 956-89-78
 Номер только для звонков, сообщения не идут
 Если звоните оставьте заявку, пожалуйста неки

Позвоните мне

застройщик
Absolute Premium
 Новый застройщик

Подготовка: 2012 Жилищный комплекс: 1
 Страница: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 49,8 м² | Жилая площадь: 27,9 м² | Этаж: 4 из 17
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 49,8 м² на 4 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Аналог №3

Обновлено: вчера, 22:31 • 140 просмотров, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 145,2 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

113 225 000 Р

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр 779 787 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощена

+7 (499) 956-89-78
 Номер только для звонков, сообщения не идут
 Если звоните оставьте заявку, пожалуйста неки

Позвоните мне

застройщик
Absolute Premium
 Новый застройщик

Подготовка: 2012 Жилищный комплекс: 1
 Страница: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 145,2 м² | Жилая площадь: 53,3 м² | Этаж: 12 из 17
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 145,2 м² на 12 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	101,80	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		2,03%	3,98%	3,98%	2,03%
Скорректированная цена за кв.м		730 897	799 701	778 390	767 896
Абсолютная корректировка		6,03%	7,98%	7,98%	6,03%
Коэффициент соответствия		16,58374793	12,53132832	12,53132832	16,58374793
Вес аналога		28,480%	21,520%	21,520%	28,480%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		766 461			
Справедливая стоимость, руб.		78 025 730			

Аналог №1

Обновлено: сегодня, 06:42 | 444 просмотра, 0 закладки

3-комн. квартира, 122,2 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

В избранное | Сравнить | Показать

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

Общая площадь: 122,2 м² | Жилая площадь: 44,5 м² | Этаж: 10 из 17
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 122,2 м² на 10 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

91 186 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 746 203 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: военная

+7 (499) 956-89-78

Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите оставить заявку, нажмите на иконку

Позвоните мне

застройщик
Absolute Premium
 Новички застройщик

Год окончания: 2022 | Жилых комплексов: 1
 Статус: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №2

Обновлено: 28 мая, 21:50 | 110 просмотров, 0 закладки

3-комн. квартира, 145,2 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

В избранное | Сравнить | Показать

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

Общая площадь: 145,2 м² | Жилая площадь: 53,3 м² | Этаж: 14 из 17
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 145,2 м² на 14 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

116 325 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 801 136 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: военная

+7 (499) 956-89-78

Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите оставить заявку, нажмите на иконку

Позвоните мне

застройщик
Absolute Premium
 Новички застройщик

Год окончания: 2022 | Жилых комплексов: 1
 Статус: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено вчера, 22:31 343 просмотра, 0 за неделю

3-комн. квартира, 145,2 м²
в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

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

В избранное Сравнить 3D-тур по квартире Видео 15 фото

Общая площадь: 145,2 м²
 Жилая площадь: 53,3 м²
 Этаж: 12 из 17
 Подъезд: 2026
 Дом: Не сдан
 Отделка: Без отделки

В клубном доме HighLine 2 проекта Luzhnik Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 145,2 м² на 12 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

113 225 000 Р
 Ссудка за счетчиком цены
 Ипотека со скидкой 3%
 Цена за метр: 779 787 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: военная

+7 (499) 956-89-78
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если захотите оставить заявку, нажми на нас

Перезвоните мне

Застойщик Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подготовка: 2012
 Итого комнат: 1
 Ступица: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №4

Обновлено вчера, 22:31 343 просмотра, 0 за неделю

3-комн. квартира, 122,2 м²
в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

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

В избранное Сравнить 3D-тур по квартире Видео 15 фото

Общая площадь: 122,2 м²
 Жилая площадь: 44,5 м²
 Этаж: 12 из 17
 Подъезд: 2026
 Дом: Не сдан
 Отделка: Без отделки

В клубном доме HighLine 2 проекта Luzhnik Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 122,2 м² на 12 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

95 802 000 Р
 Ссудка за счетчиком цены
 Ипотека со скидкой 3%
 Цена за метр: 783 977 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: военная

+7 (499) 956-89-78
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если захотите оставить заявку, нажми на нас

Перезвоните мне

Застойщик Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подготовка: 2012
 Итого комнат: 1
 Ступица: 6 домов в 1 ЖК

Показатель	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	133,00	100,7	87,9	133	152,7
Цена, руб.		76 000 000	76 316 000	107 492 000	101 711 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285441931/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441978/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441995/	https://www.cian.ru/sale/flat/288457803/
Цена, руб. кв.м		754 717	868 214	808 211	666 084
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		724 528	833 485	775 883	639 441
Корректировка на площадь		-3,01%	-4,45%	0,00%	1,53%
Скорректированная цена за кв.м		702 720	796 395	775 883	649 224
Абсолютная корректировка		7,01%	8,45%	4,00%	5,53%
Коэффициент соответствия		14,2653352 4	11,8343195 3	25	18,0831826 4
Вес аналога		20,620%	17,106%	36,136%	26,138%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		731 199			
Справедливая стоимость, руб.		97 249 467			



Аналог №2

Обновлено: 28 мая, 21:50 | 430 просмотров, 3 в избранном

2-комн. квартира, 87,9 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

Воробьи горы 13 мин. | Лужники 19 мин. | Спортивная 20 мин.

В избранном | Сравнить | Показать

Планировка | План этажа | Видео | 15 фото

76 316 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 868 214 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возможна

+7 495 138-98-83

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, нажмите на

[Позвоните мне](#)

застройщик: **Absolute Premium**

Именной застройщик

Под освоение: 2012 | Жилищный комплекс: 1

Строится: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 87,9 м² | Жилая площадь: 29,6 м² | Этаж: 15 из 18

Подъезд: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 87,9 м² на 15 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Высота квартиры: - Высота потолка - 3,23 м

[Узнать больше](#)

Аналог №3

Обновлено: сегодня, 04:41 | 269 просмотров, 2 в избранном

3-комн. квартира, 133 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

Воробьи горы 13 мин. | Лужники 19 мин. | Спортивная 20 мин.

В избранном | Сравнить | Показать

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

107 492 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 800 211 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возможна

+7 (499) 956-89-78

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, нажмите на

[Позвоните мне](#)

застройщик: **Absolute Premium**

Именной застройщик

Под освоение: 2012 | Жилищный комплекс: 1

Строится: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 133 м² | Жилая площадь: 45,6 м² | Этаж: 11 из 18

Подъезд: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 133 м² на 11 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Высота квартиры: - Высота потолка - 3,23 м

[Оценить ар.сп.пл...](#)

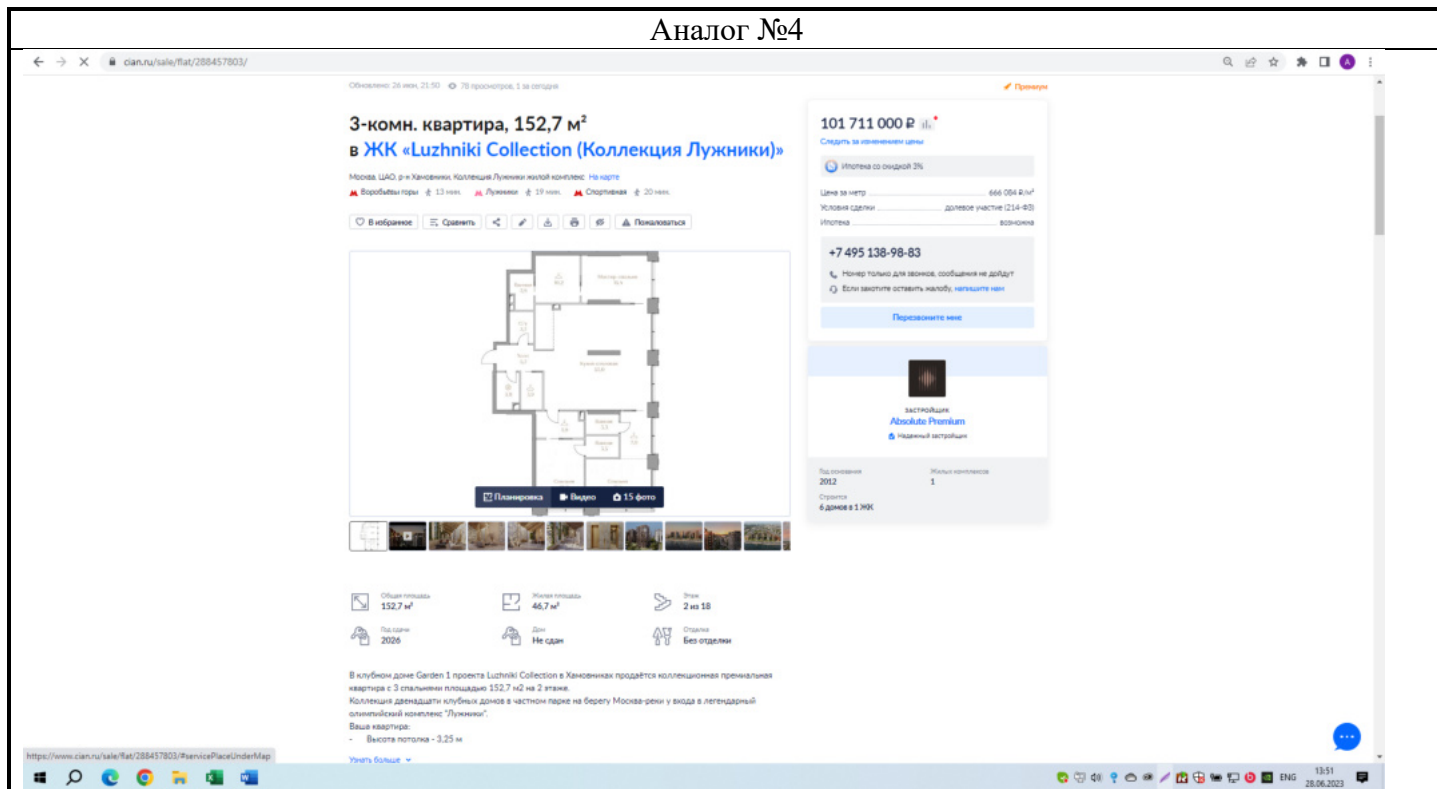


Таблица 5.3.2 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Показатель	Объект оценки №10	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	113,40	110,7	120,6	110,7	131,8
Цена, руб.		94 237 000	95 736 000	94 237 000	102 369 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442049/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442047/
Цена, руб. кв.м		851 283	793 831	851 283	776 700
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		817 232	762 078	817 232	745 632
Корректировка на площадь		-0,26%	0,68%	-0,26%	1,67%
Скорректированная цена за кв.м		815 107	767 260	815 107	758 084
Абсолютная корректировка		4,26%	4,68%	4,26%	5,67%
Коэффициент соответствия		23,47418	21,36752	23,47418	17,63668
Вес аналога		27,311%	24,860%	27,311%	20,519%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		791 520			
Справедливая стоимость, руб.		89 758 368			

Аналог №1

Обновлено 28 мая, 21:50 • 307 просмотров, 11 закладки

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

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

Воробьевы горы ⚡ 13 мин. Ленинский проспект ⚡ 17 мин. Площадь Пагларина ⚡ 10 мин.

В избранное Сравнить Планировка Видео 17 фото

Общая площадь: 110,7 м² | Жилая площадь: 47,9 м² | Этаж: 2 из 18
Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан | Оплата: Без отделки

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 110,7 м² на 2 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

94 237 000 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 851 283,91 м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: ипотека

+7 (499) 956-10-13
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, нажмите нам

Перезвоните мне

ИЗГОТОВИТЕЛЬ
Absolute Premium
Идеальный застройщик

Под ключ: 2012 | Жилых комплексов: 1
Страниц: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №2

Обновлено 28 мая, 21:50 • 434 просмотра, 5 закладки

3-комн. квартира, 120,6 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

Воробьевы горы ⚡ 13 мин. Ленинский проспект ⚡ 17 мин. Площадь Пагларина ⚡ 10 мин.

В избранное Сравнить Планировка Видео 17 фото

Общая площадь: 120,6 м² | Жилая площадь: 41,2 м² | Этаж: 2 из 18
Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан | Оплата: Без отделки

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 120,6 м² на 2 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

95 736 000 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 792 831,91 м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: ипотека

+7 (499) 956-10-13
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, нажмите нам

Перезвоните мне

ИЗГОТОВИТЕЛЬ
Absolute Premium
Идеальный застройщик

Под ключ: 2012 | Жилых комплексов: 1
Страниц: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено 26 янв, 23:50 • 707 просмотров, 11 закладки

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс [на карте](#)
Воробьевы горы • 13 мин. Ленинский проспект • 17 мин. Площадь Титарева • 10 мин.

В избранное Сравни Ссылки Показать



Планировка Видео 17 фото

Общая площадь: 110,7 м² Жилая площадь: 47,9 м² Этаж: 2 из 18
Подъезд: 2026 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 110,7 м² на 2 этаже.
Коллекция домоводов: клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

94 237 000 Р [Следить за изменением цены](#)
Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 851 263 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

[Перезвоните мне](#)

Агентство
Absolute Premium
Индустриальный застройщик

Под ключ: 2012 Жилья комплекса: 1
Страница: 6 домов в 1 ЖК

Открыть с сайта

Аналог №4

Обновлено 26 янв, 23:50 • 675 просмотров, 1 закладка

3-комн. квартира, 131,8 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс [на карте](#)
Воробьевы горы • 13 мин. Ленинский проспект • 17 мин. Площадь Титарева • 10 мин.

В избранное Сравни Ссылки Показать



Планировка План этажа Видео 17 фото

Общая площадь: 131,8 м² Жилая площадь: 46,5 м² Этаж: 2 из 18
Подъезд: 2026 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 131,8 м² на 2 этаже.
Коллекция домоводов: клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

102 369 000 Р [Следить за изменением цены](#)
Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 776 700 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

[Перезвоните мне](#)

Агентство
Absolute Premium
Индустриальный застройщик

Под ключ: 2012 Жилья комплекса: 1
Страница: 6 домов в 1 ЖК

Открыть с сайта

Показатель	Объект оценки №11	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	136,30	100,7	87,9	133	152,7
Цена, руб.		76 000 000	76 316 000	107 492 000	101 711 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285441931/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441978/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441995/	https://www.cian.ru/sale/flat/288457803/
Цена, руб. кв.м		754 717	868 214	808 211	666 084
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		724 528	833 485	775 883	639 441
Корректировка на площадь		-3,28%	-4,71%	-0,27%	1,26%
Скорректированная цена за кв.м		700 763	794 228	773 788	647 498
Абсолютная корректировка		7,28%	8,71%	4,27%	5,26%
Коэффициент соответствия		13,7362637 4	11,4810562 6	23,4192037 5	19,0114068 4
Вес аналога		20,306%	16,972%	34,619%	28,103%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		726 937			
Справедливая стоимость, руб.		99 081 513			



Аналог №2

Обновлено: 20 мин, 21.50 | 400 просмотров, 3 за сегодня

2-комн. квартира, 87,9 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс: на карте
 Воробьевы горы | 13 мин. | Лужники | 19 мин. | Спортивная | 20 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Показать карту

Планировка | План этажа | Видео | 15 фото

Общая площадь: 87,9 м² | Жилая площадь: 29,6 м² | Этаж: 15 из 18
 Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 87,9 м² на 15 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

76 316 000 Р | Следить за изменением цены | Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 868 214 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотека

+7 495 138-98-83
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если хотите оставить жалобу, нажмите нам

Перезвоните мне

Застройщик: Absolute Premium | Идентификация застройщика

Под сдан: 2012 | Жилые комплексы: 1
 Страниц: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено: сегодня, 04:41 | 208 просмотров, 2 за сегодня

3-комн. квартира, 133 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс: на карте
 Воробьевы горы | 13 мин. | Лужники | 19 мин. | Спортивная | 20 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Показать карту

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

Общая площадь: 133 м² | Жилая площадь: 45,6 м² | Этаж: 11 из 18
 Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 133 м² на 11 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

107 492 000 Р | Следить за изменением цены | Ипотека со скидкой 3%

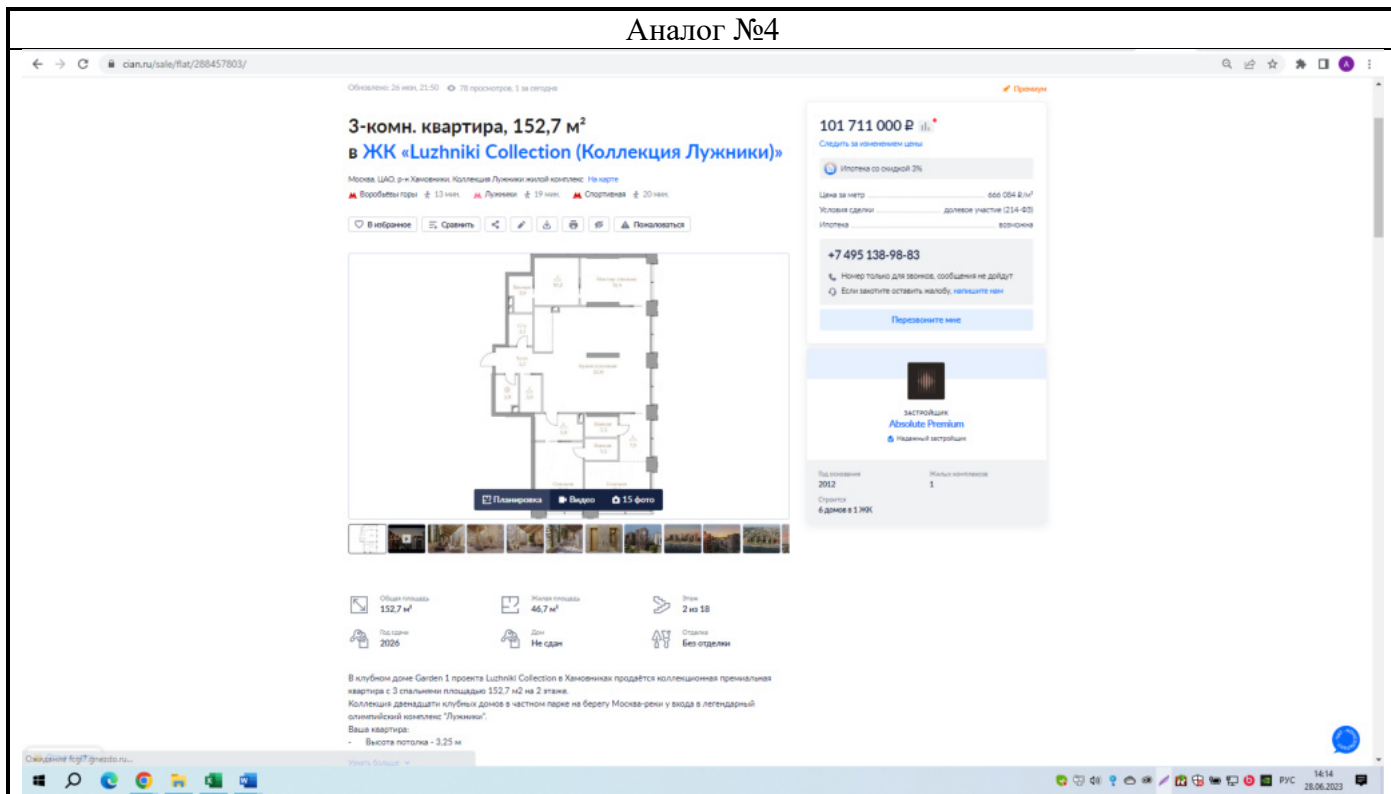
Цена за метр: 808 211 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотека

+7 (499) 956-89-78
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если хотите оставить жалобу, нажмите нам

Перезвоните мне

Застройщик: Absolute Premium | Идентификация застройщика

Под сдан: 2012 | Жилые комплексы: 1
 Страниц: 6 домов в 1 ЖК



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.		53 484 000	113 017 000	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		807 915	770 395	702 470	730 905
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		783 678	747 283	681 396	708 978
Корректировка на площадь		-2,38%	6,55%	-2,35%	-2,36%
Скорректированная цена за кв.м		765 026	796 230	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		721 452			
Справедливая стоимость, руб.		59 447 645			

Аналог №1

Обновлено: сегодня, 06:42. 1,639 просмотров, 1 из сотворки

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

Москва, ЦАО р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 Воробьи горы 12 мин. Лужники 10 мин. Скопцевая 20 мин.

В избранное Сравнить Показать

53 484 000 Р. [Следить за изменением цены](#)
 Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 807 915 руб/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощена

+7 (499) 956-10-13
 Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 Номер только для звонков, сообщения не будут.
 Если звоните оставить заявку, пожалуйста не в.

Перезвоните мне

Застрахован
Absolute Premium
 Именной застройщик

Под опекой: 2012. Жилищный сертификат: 1.
 Страница: 6 домов в 1 ЖК.

Общая площадь: 66,2 м². Жилая площадь: 23,8 м². Этаж: 10 из 18.
 Под сдан: 2026. Дом: Не сдан. Остаток: Предметовая.

В клубном доме Mountain line проекта Luzhnik Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 66,2 м² с отдельной white-box на 10 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Оценки: 17 фото

Аналог №2

Обновлено: 26 мая, 21:50. 417 просмотров, 0 из сотворки

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

Москва, ЦАО р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 Воробьи горы 12 мин. Лужники 10 мин. Скопцевая 20 мин.

В избранное Сравнить Показать

113 017 000 Р. [Следить за изменением цены](#)
 Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 770 395 руб/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощена

+7 (499) 956-10-13
 Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 Номер только для звонков, сообщения не будут.
 Если звоните оставить заявку, пожалуйста не в.

Перезвоните мне

Застрахован
Absolute Premium
 Именной застройщик

Под опекой: 2012. Жилищный сертификат: 1.
 Страница: 6 домов в 1 ЖК.

Общая площадь: 146,7 м². Жилая площадь: 41,7 м². Этаж: 9 из 18.
 Под сдан: 2026. Дом: Не сдан. Остаток: Предметовая.

В клубном доме Mountain line проекта Luzhnik Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 146,7 м² с отдельной white-box на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

Оценки: 17 фото

Аналог №3

Обновлено: сегодня, 08:11 | 434 просмотра, 1 за неделю

1-комн. квартира, 66,4 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

В избранное | Сравнить | Показать

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

Общая площадь: 66,4 м² | Жилая площадь: 38 м² | Этаж: 3 из 18
 Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Предметовая

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продётся коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м² с отделкой white-box на 5 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Выше квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

46 644 000 Р
 Следить за изменением цены
 Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 702 470 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: все банки

+7 (499) 956-10-13
 Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 Номер только для звонков, сообщения не будут.
 Если захотите оставить заявку, нажмите на иконку

Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
 Именной застройщик

Под сдан: 2012 | Жилые комплексы: 1
 Страница: 6 домов в 1 ЖК

11:22 28.06.2023

Аналог №4

Обновлено: 28 июн, 21:50 | 220 просмотров, 1 за неделю

1-комн. квартира, 66,3 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

В избранное | Сравнить | Показать

Планировка | План этажа | Видео | 17 фото

Общая площадь: 66,3 м² | Жилая площадь: 35,3 м² | Этаж: 5 из 18
 Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Предметовая

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продётся коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,3 м² с отделкой white-box на 5 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Выше квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

48 459 000 Р
 Следить за изменением цены
 Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 730 905 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: все банки

+7 (499) 956-10-13
 Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 Номер только для звонков, сообщения не будут.
 Если захотите оставить заявку, нажмите на иконку

Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
 Именной застройщик

Под сдан: 2012 | Жилые комплексы: 1
 Страница: 6 домов в 1 ЖК

11:22 28.06.2023

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.		53 484 000	113 017 000	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		807 915	770 395	702 470	730 905
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		783 678	747 283	681 396	708 978
Корректировка на площадь		-2,38%	6,55%	-2,35%	-2,36%
Скорректированная цена за кв.м		765 026	796 230	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		721 452			
Справедливая стоимость, руб.		59 447 645			

Аналог №1

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники, новая коллекция. На карте
 Воробьевы горы: 12 мин. Лужники: 10 мин. Скорбячиха: 20 мин.

Уточнить цену
 53 484 000 Р

Скидка со скидкой 2%

Цена за метр: 807 915 Р/м²
 Условия сделки: денежная сумма (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотеками

+7 (499) 956-10-13
 Специальность работает с 9:00 по 21:00
 Номер заявки для звонка: специалист не доступен
 Если звоните оставить заявку, напишите нам

Позвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Ипотечный застройщик

По состоянию: 2022
 Итого комплексов: 1
 Статус: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 66,2 м²
 Площадь комнаты: 23,8 м²
 Этаж: 10 из 18
 По плану: 2026
 Дом: Не сдан
 Отопление: Прочие системы

В клубном доме Mountain line проспекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 66,2 м² с отдельной входом на 10 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Аналог №2

Обновлено: 28 мая, 21:50 | 417 просмотров, 0 из избрано

3-комн. квартира, 146,7 м²

в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

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

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

В избранное | Сравнить | Показать

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

Общая площадь: 146,7 м² | Жилая площадь: 41,7 м² | Этаж: 9 из 18

Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предчистовая

В клубном доме Mountain line проекта Luzhnik Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 146,7 м² с отделкой white-box на 9 этаже. Коллекция делящихся клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:

- Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

113 017 000 Р

Ссудка за новостройку

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 770 395 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возмочна

+7 (499) 956-10-13

- Специалист работает с 9:00 по 21:00.
- Номер только для звонков, сообщения не будут.
- Если звоните оставить заявку, нажмите на

Перезвоните мне

Застрахован
Absolute Premium
Новый застройщик

Под сдан: 2012 | Жилищный комплекс: 1

Страница: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено: сегодня, 04:11 | 434 просмотра, 1 из избрано

1-комн. квартира, 66,4 м²

в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

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

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

В избранное | Сравнить | Показать

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

Общая площадь: 66,4 м² | Жилая площадь: 38 м² | Этаж: 3 из 18

Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предчистовая

В клубном доме Mountain line проекта Luzhnik Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м² с отделкой white-box на 3 этаже. Коллекция делящихся клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:

- Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

46 644 000 Р

Ссудка за новостройку

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 702 470 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возмочна

+7 (499) 956-10-13

- Специалист работает с 9:00 по 21:00.
- Номер только для звонков, сообщения не будут.
- Если звоните оставить заявку, нажмите на

Перезвоните мне

Застрахован
Absolute Premium
Новый застройщик

Под сдан: 2012 | Жилищный комплекс: 1

Страница: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №14	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	60,70	55	49,8	55	49,8
Цена, руб.		43 360 000	39 406 000	42 061 000	37 031 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/286935007/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441840/	https://www.cian.ru/sale/flat/286934984/	https://www.cian.ru/sale/flat/287316997/
Цена, руб. кв.м		788 364	791 285	764 745	743 594
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		764 713	767 546	741 803	721 286
Корректировка на площадь		-1,08%	-2,15%	-1,08%	-2,15%
Скорректированная цена за кв.м		756 454	751 044	733 792	705 778
Абсолютная корректировка		4,08%	5,15%	4,08%	5,15%
Коэффициент соответствия		24,50980392	19,41747573	24,50980392	19,41747573
Вес аналога		27,898%	22,102%	27,898%	22,102%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		737 736			
Справедливая стоимость, руб.		44 780 575			

Аналог №1

Обновлено сегодня, 04:11 | 1,203 просмотра, 1 за сегодня

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

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

В избранное | Сравнить | Показать все

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

Общая площадь: 55 м² | Жилая площадь: 12,8 м² | Этаж: 10 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 м² на 10 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Выше квартиры:
 - Высота потолка - 3,25 м

43 360 000 Р | Следить за изменением цены | Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 788 364 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

+7 (499) 956-89-78
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите оставить жалобу, нажмите нам

Перезвоните мне

Агентство: Absolute Premium | Идентичный застройщик

Год постройки: 2012 | Число комнат: 1
 Ступень: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №2

Обновлено сегодня, 04:41 | 2 423 просмотра, 8 за сегодня

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

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

В избранное | Сравнить | Показать все

Планировка | План этажа | Видео | 15 фото

Общая площадь: 49,8 м² | Жилая площадь: 27,9 м² | Этаж: 4 из 17
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 49,8 м² на 4 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Выше квартиры:
 - Высота потолка - 3,25 м

39 406 000 Р | Следить за изменением цены | Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 791 285 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

+7 (499) 956-89-78
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите оставить жалобу, нажмите нам

Перезвоните мне

Агентство: Absolute Premium | Идентичный застройщик

Год постройки: 2012 | Число комнат: 1
 Ступень: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено сегодня 04:41 • 125 просмотров, 1 м в секунду

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

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

Воробьевы горы • 15 мин. Стрелецкая • 17 мин. Лужники • 17 мин.

В избранное Сравнить Показать

Панорама 3D-тур по квартире Видео 20 фото

Общая площадь: 55 м² Жилая площадь: 12,8 м² Этаж: 8 из 18
После: 2026 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме №18/10 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 стальной площадью 55 м² на 8 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Высота потолка: - 3,25 м

42 061 000 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 764 745 ₽/м²
Условия сделки: деловое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 495 138-98-83
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить заявку, нажмите на

Позвоните мне

застройщик
Absolute Premium
надежный застройщик

Завершено: 2022 Жилых комплексов: 1
Срок: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №4

Обновлено сегодня 04:41 • 512 просмотров, 0 м в секунду

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

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

Воробьевы горы • 15 мин. Стрелецкая • 17 мин. Лужники • 17 мин.

В избранное Сравнить Показать

Панорама Видео 20 фото

Общая площадь: 49,8 м² Жилая площадь: 11,3 м² Этаж: 4 из 18
После: 2026 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме №18/10 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 стальной площадью 49,8 м² на 4 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Высота потолка: - 3,25 м

37 031 000 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 743 594 ₽/м²
Условия сделки: деловое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

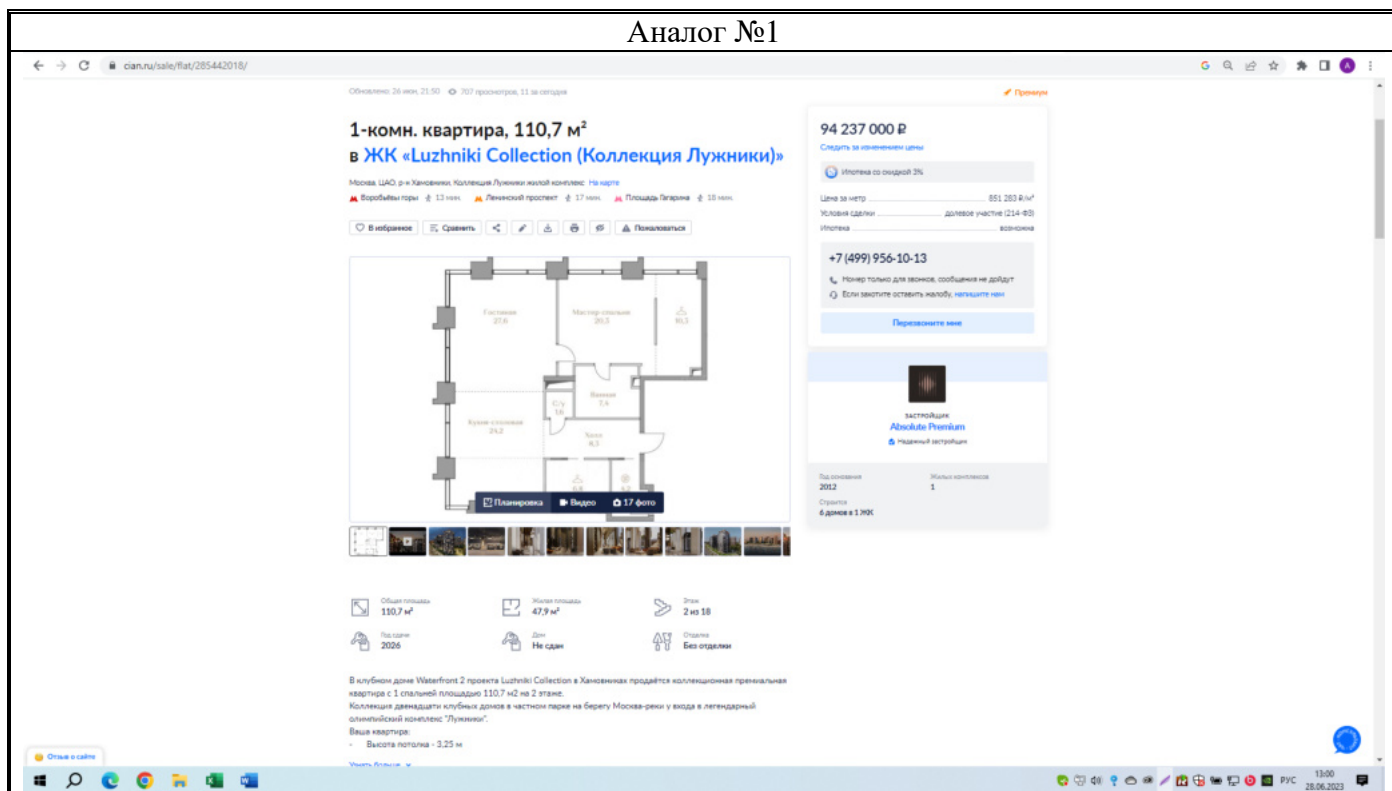
+7 (499) 956-89-78
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить заявку, нажмите на

Позвоните мне

застройщик
Absolute Premium
надежный застройщик

Завершено: 2022 Жилых комплексов: 1
Срок: 6 домов в 1 ЖК

Показатель	Объект оценки №15	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	110,7	120,6	110,7	131,8
Цена, руб.		94 237 000	95 736 000	94 237 000	102 369 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442049/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442047/
Цена, руб. кв.м		851 283	793 831	851 283	776 700
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		817 232	762 078	817 232	745 632
Корректировка на площадь		-0,85%	0,09%	-0,85%	1,07%
Скорректированная цена за кв.м		810 286	762 764	810 286	753 610
Абсолютная корректировка		4,85%	4,09%	4,85%	5,07%
Коэффициент соответствия		20,61856	24,44988	20,61856	19,72387
Вес аналога		24,140%	28,626%	24,140%	23,093%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		783 586			
Справедливая стоимость, руб.		93 716 886			



Аналог №2

Обновлено: 28 июн, 21:50 • 434 просмотра, 5 закладки

3-комн. квартира, 120,6 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

Воробьевы горы ☺ 13 мин. Ленинский проспект ☺ 17 мин. Площадь Паганини ☺ 18 мин.

В избранное Сравнить Планировка Видеопромотр Фото

95 736 000 Р
Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 793 831 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Изданный застройщик

Под ключевые: 2012
Жилищный комплекс: 1

Структура: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 120,6 м²
Жилая площадь: 41,2 м²
Этаж: 2 из 18
Под сдан: 2026
Дом: Не сдан
Отделка: Без отделки

В клубном доме WaterFront 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 120,6 м² на 2 этаже.
Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

Аналог №3

Обновлено: 28 июн, 21:50 • 707 просмотров, 11 закладки

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

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

Воробьевы горы ☺ 13 мин. Ленинский проспект ☺ 17 мин. Площадь Паганини ☺ 18 мин.

В избранное Сравнить Планировка Видеопромотр Фото

94 237 000 Р
Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 851 263 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

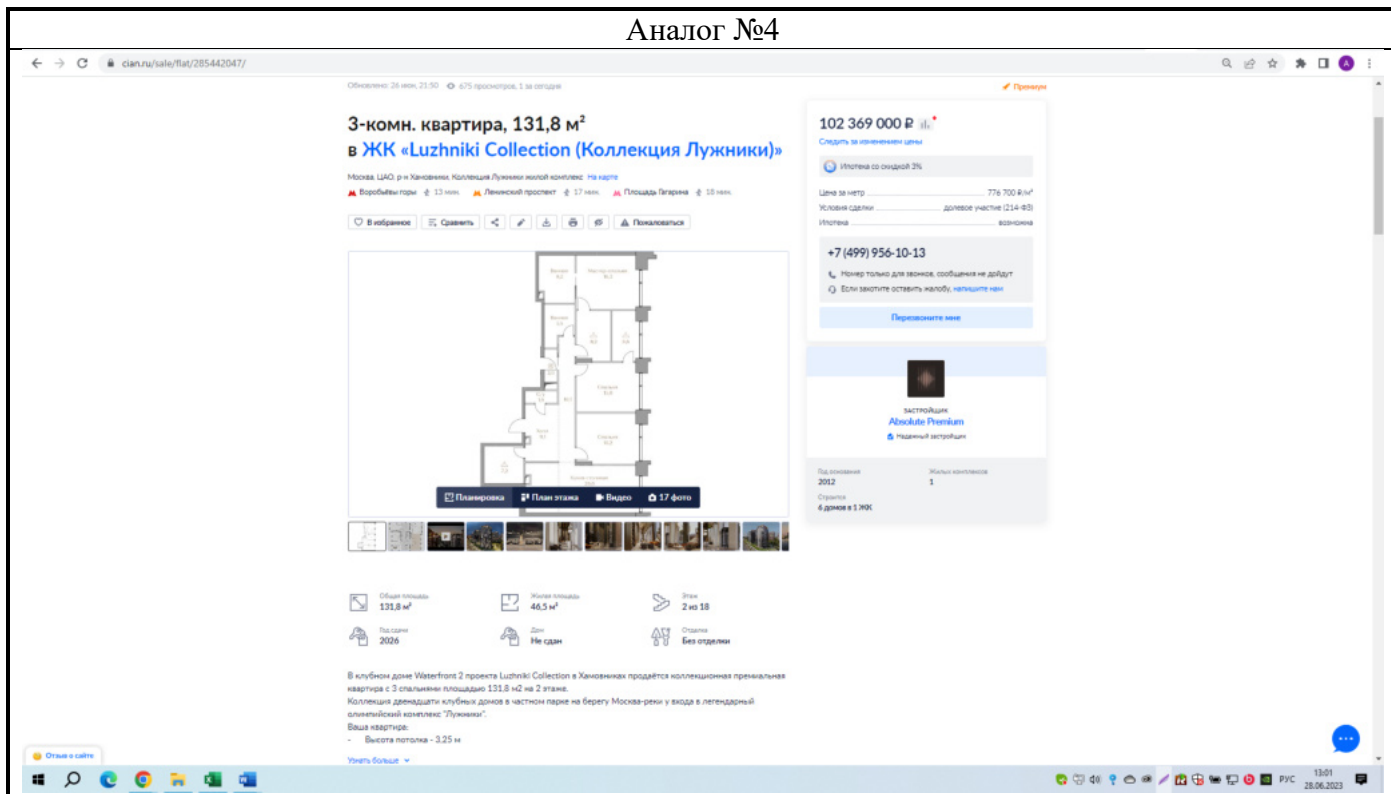
застройщик
Absolute Premium
Изданный застройщик

Под ключевые: 2012
Жилищный комплекс: 1

Структура: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 110,7 м²
Жилая площадь: 47,9 м²
Этаж: 2 из 18
Под сдан: 2026
Дом: Не сдан
Отделка: Без отделки

В клубном доме WaterFront 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 110,7 м² на 2 этаже.
Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м



Показатель	Объект оценки №16	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	110,7	120,6	110,7	131,8
Цена, руб.		94 237 000	95 736 000	94 237 000	102 369 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442049/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442047/
Цена, руб. кв.м		851 283	793 831	851 283	776 700
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		817 232	762 078	817 232	745 632
Корректировка на площадь		-0,85%	0,09%	-0,85%	1,07%
Скорректированная цена за кв.м		810 286	762 764	810 286	753 610
Абсолютная корректировка		4,85%	4,09%	4,85%	5,07%
Коэффициент соответствия		20,61856	24,44988	20,61856	19,72387
Вес аналога		24,140%	28,626%	24,140%	23,093%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		783 586			
Справедливая стоимость, руб.		93 716 886			

Аналог №1


Обновлено 28 янв, 21:50 • 307 просмотров, 11 закладки

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

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

Воробьевы горы ☺ 13 мин. Ленинский проспект ☺ 17 мин. Площадь Пугачева ☺ 10 мин.

В избранное Сравнить Планировка Видео 17 фото



Общая площадь: 110,7 м²
Жилая площадь: 47,9 м²
Этаж: 2 из 18
Под сдан: 2026
Дом: Не сдан
Отделка: Без отделки

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 110,7 м² на 2 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

94 237 000 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 851 283,91 м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возмочна

+7 (499) 956-10-13
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Перезвоните мне

Агентство
Absolute Premium
Идеальный застройщик

Под ключевая: 2012
Жилищный комплекс: 1
Страница: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №2


Обновлено 28 янв, 21:50 • 434 просмотра, 5 закладки

3-комн. квартира, 120,6 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

Воробьевы горы ☺ 13 мин. Ленинский проспект ☺ 17 мин. Площадь Пугачева ☺ 10 мин.

В избранное Сравнить Планировка Видео 17 фото



Общая площадь: 120,6 м²
Жилая площадь: 41,2 м²
Этаж: 2 из 18
Под сдан: 2026
Дом: Не сдан
Отделка: Без отделки

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 120,6 м² на 2 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

95 736 000 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 792 831,91 м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возмочна

+7 (499) 956-10-13
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Перезвоните мне

Агентство
Absolute Premium
Идеальный застройщик

Под ключевая: 2012
Жилищный комплекс: 1
Страница: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено 26 янв, 23:50 • 707 просмотров, 11 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс [на карте](#)
Воробьевы горы • 13 мин. Ленинский проспект • 17 мин. Площадь Титарева • 10 мин.

В избранное Сравнить Показать

Планировка Видео 17 фото

Общая площадь: 110,7 м² Жилая площадь: 47,9 м² Этаж: 2 из 18
Подъезд: 2026 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 110,7 м² на 2 этаже.
Коллекция домоводов: клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

94 237 000 Р [Следить за изменением цены](#)
Ипотека со скидкой 3%
Цена за метр: 851 263 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

Перезвоните мне

Исполнитель: **Absolute Premium**
Индустриальный застройщик

Под ключ: 2012 Жилый комплекс: 1
Страна: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №4

Обновлено 26 янв, 23:50 • 675 просмотров, 1 за сегодня

3-комн. квартира, 131,8 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс [на карте](#)
Воробьевы горы • 13 мин. Ленинский проспект • 17 мин. Площадь Титарева • 10 мин.

В избранное Сравнить Показать

Планировка План этажа Видео 17 фото

Общая площадь: 131,8 м² Жилая площадь: 46,5 м² Этаж: 2 из 18
Подъезд: 2026 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 131,8 м² на 2 этаже.
Коллекция домоводов: клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

102 369 000 Р [Следить за изменением цены](#)
Ипотека со скидкой 3%
Цена за метр: 776 700 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

Перезвоните мне

Исполнитель: **Absolute Premium**
Индустриальный застройщик

Под ключ: 2012 Жилый комплекс: 1
Страна: 6 домов в 1 ЖК

Показатель	Объект оценки №17	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,30	83,2	83,2	66,4	66,3
Цена, руб.		56 071 000	57 079 000	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/285442069/
Цена, руб. кв.м		673 930	686 046	702 470	730 905
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		653 712	665 465	681 396	708 978
Корректировка на площадь		-3,91%	-3,91%	-6,27%	-6,28%
Скорректированная цена за кв.м		628 152	639 445	638 672	664 454
Абсолютная корректировка		6,91%	6,91%	9,27%	9,28%
Коэффициент соответствия		14,47178003	14,47178003	10,78748652	10,77586207
Вес аналога		28,65%	28,65%	21,36%	21,34%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		641 381			
Справедливая стоимость, руб.		51 502 894			

Аналог №1

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

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

В избранное Сравнить Планировка

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

56 071 000 Р
 Ссылка за изменением цены
 Уплата со скидкой 3%

Цена за метр: 673 930 Р/м²
 Условия сделки: договор участия (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотека

+7 (499) 956-10-13
 Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 Номер только для звонков, сообщений не будет.
 Если хотите оставить заявку, нажмите «На»

Позвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Именной застройщик

Под строительство: 2012
 Итого домов: 1
 Этажей: 6
 Домов в 1 ЖК: 1

Общая площадь: 83,2 м²
 Жилая площадь: 28,7 м²
 Этаж: 3 из 18
 Подъезд: 2026
 Дом: Не сдан
 Статус: Предчистовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhnik Collection в Кановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м² с отдельной входом на 3 этаже.
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

Аналог №2

Обновлено вчера, 11.11 | 347 просмотров, 1 за неделю

2-комн. квартира, 83,2 м²

В ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО р-н Хановники Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 ● Воробьи горы 12 мин. ● Лужники 18 мин. ● Спортивная 20 мин.

В избранное | Сравнить | Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

Общая площадь: 83,2 м² | Жилая площадь: 28,7 м² | Этаж: 4 из 18
 Подъезд: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предпроектная

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м² с отдельной white-box на 4 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,23 м

Узнать больше

57 079 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 686 046 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13

Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 Номер только для звонков, сообщения не будут.
 Если захотите оставить заявку, нажмите на иконку

Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Именной застройщик

Под ключ: 2012 | Жилая коллекция: 1
 Ступени: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено сегодня, 04.11 | 433 просмотра, 0 за неделю

1-комн. квартира, 66,4 м²

В ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО р-н Хановники Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 ● Воробьи горы 12 мин. ● Лужники 18 мин. ● Спортивная 20 мин.

В избранное | Сравнить | Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

Общая площадь: 66,4 м² | Жилая площадь: 39 м² | Этаж: 3 из 18
 Подъезд: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предпроектная

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м² с отдельной white-box на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,23 м

Узнать больше

46 644 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 702 470 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13

Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 Номер только для звонков, сообщения не будут.
 Если захотите оставить заявку, нажмите на иконку

Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Именной застройщик

Под ключ: 2012 | Жилая коллекция: 1
 Ступени: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №4

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

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

48 459 000 Р

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр 730 905 8/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возмощена

+7 (499) 956-10-13

Специалист работает с 9:00 по 23:00
Номер только для звонков, сообщения не идут
Если захотите оставить заявку, пожалуйста напишите

Перезвоните мне

Закрепить
Альбом: Показать
Новый альбом

Посмотреть: 2022
Страниц: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 66,3 м²
Жилая площадь: 35,3 м²
Этаж: 5 из 18
Год сдачи: 2026
Дом: Не сдан
Отделка: Предчистовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,3 м² с отделкой white-box на 5 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

Показатель	Объект оценки №18	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,00	139,9	87,9	133	134,9
Цена, руб.		119 934 000	76 316 000	107 492 000	109 392 000
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		857 284	868 214	808 211	810 912
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		831 565	842 168	783 965	786 585
Корректировка на площадь		4,72%	-0,50%	4,14%	4,30%
Скорректированная цена за кв.м		870 815	837 957	816 421	820 408
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		839 297			
Справедливая стоимость, руб.		77 215 324			

Аналог №1

Обновлено 28 мая, 21:50 • 113 просмотров, 0 за неделю

3-комн. квартира, 139,9 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс: На карте
 ● Воробьевы горы ● 13 мин. ● Лужники ● 17 мин. ● Спортивная ● 20 мин.

В избранное Сравнить Показать

Планировка План этажа Видео 15 фото

119 934 000 Р ил.
 Следить за изменением цены
 Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 857 264 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

+7 (499) 956-89-78
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если звоните оставьте жалобу, нажмёте на

Перезвоните мне

Застройщик
Альбом Ресурс
 Лицензия застройщик

Год сдачи: 2012 Удельная стоимость: 1
 Строится: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 139,9 м² Жилая площадь: 46,6 м² Этаж: 16 из 18
 Под сдан: 2026 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 139,9 м² на 16 этаже.
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Выше квартиры:
 - Высота потолка - 3,25 м

Отзыв о сайте

13:55 28.06.2023

Аналог №2

Обновлено 28 мая, 21:50 • 399 просмотров, 2 за неделю

2-комн. квартира, 87,9 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс: На карте
 ● Воробьевы горы ● 13 мин. ● Лужники ● 17 мин. ● Спортивная ● 20 мин.

В избранное Сравнить Показать

Планировка План этажа Видео 15 фото

76 316 000 Р ил.
 Следить за изменением цены
 Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 868 214 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

+7 (499) 956-89-78
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если звоните оставьте жалобу, нажмёте на

Перезвоните мне

Застройщик
Альбом Ресурс
 Лицензия застройщик

Год сдачи: 2012 Удельная стоимость: 1
 Строится: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 87,9 м² Жилая площадь: 29,6 м² Этаж: 15 из 18
 Под сдан: 2026 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 87,9 м² на 15 этаже.
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Выше квартиры:
 - Высота потолка - 3,25 м

Отзыв о сайте

13:56 28.06.2023

Аналог №3

Обновлено сегодня, 04-41 • 240 просмотров, 1 за сегодня

3-комн. квартира, 133 м²

в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

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

Воробьевы горы • 13 мин. Лужники • 19 мин. Спортивная • 20 мин.

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

107 492 000 Р ^{или}

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 808 211 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: ипотека

+7 (499) 956-89-78

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если хотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
Идеальный застройщик

Под ключевые: 2012

Жилые комплексы: 1

Страницы: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 133 м²

Жилая площадь: 45,6 м²

Этаж: 11 из 18

Под ключ: 2026

Дом: Не сдан

Отделка: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhnik Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 133 м² на 11 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваши варианты:
- Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

Аналог №4

Обновлено сегодня, 04-41 • 240 просмотров, 1 за сегодня

3-комн. квартира, 134,9 м²

в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

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

Воробьевы горы • 13 мин. Лужники • 19 мин. Спортивная • 20 мин.

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

109 392 000 Р ^{или}

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 810 912 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: ипотека

+7 (499) 956-89-78

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если хотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
Идеальный застройщик

Под ключевые: 2012

Жилые комплексы: 1

Страницы: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 134,9 м²

Жилая площадь: 42,2 м²

Этаж: 16 из 18

Под ключ: 2026

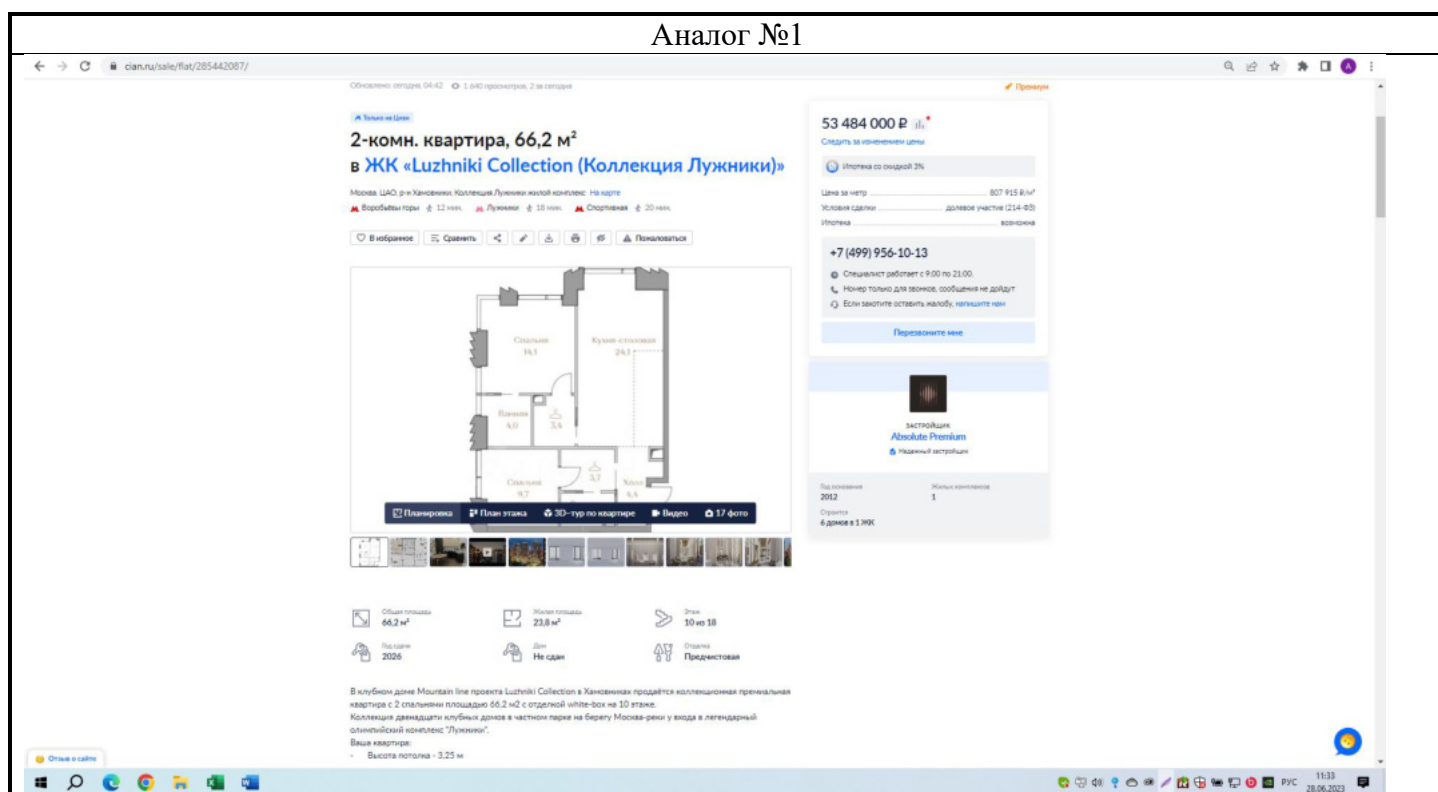
Дом: Не сдан

Отделка: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhnik Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 134,9 м² на 16 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваши варианты:
- Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

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.		53 484 000	113 017 000	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		807 915	770 395	702 470	730 905
Скидка на торг		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена за кв.м		783 678	747 283	681 396	708 978
Корректировка на площадь		-2,35%	6,58%	-2,32%	-2,34%
Скорректированная цена за кв.м		765 262	796 454	665 588	692 388
Абсолютная корректировка		5,35%	9,58%	5,32%	5,34%
Коэффициент соответствия		18,6915887 9	10,4384133 6	18,7969924 8	18,7265917 6
Вес аналога		28,04%	15,66%	28,20%	28,10%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		721 561			
Справедливая стоимость, руб.		59 312 314			



Аналог №2

Обновлено: 26 мая, 21:50 | 413 просмотров, 1 за сутки

3-комн. квартира, 146,7 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО р-н Хановники, Коллекция Лужники южной ориентации. На карте

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

В избранное | Сравнить | Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото



Общая площадь: 146,7 м² | Жилая площадь: 41,7 м² | Этаж: 9 из 18

Подъезд: 2026 | Дом: Не сдан | Отопление: Предметовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 146,7 м² с отдельной white-box на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:

- Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

113 017 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 770 395 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возмощена

+7 (499) 956-10-13

Специалист работает с 9:00 по 21:00

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, нажмите ниже

Позвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
Плановый застройщик

Построено: 2012 | Жилая коллекция: 1

Строится: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено: сегодня, 04:11 | 415 просмотров, 2 за сутки


1-комн. квартира, 66,4 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО р-н Хановники, Коллекция Лужники южной ориентации. На карте

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

В избранное | Сравнить | Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото



Общая площадь: 66,4 м² | Жилая площадь: 28 м² | Этаж: 3 из 18

Подъезд: 2026 | Дом: Не сдан | Отопление: Предметовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м² с отдельной white-box на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:

- Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

46 644 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 702 470 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возмощена

+7 (499) 956-10-13

Специалист работает с 9:00 по 21:00

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, нажмите ниже

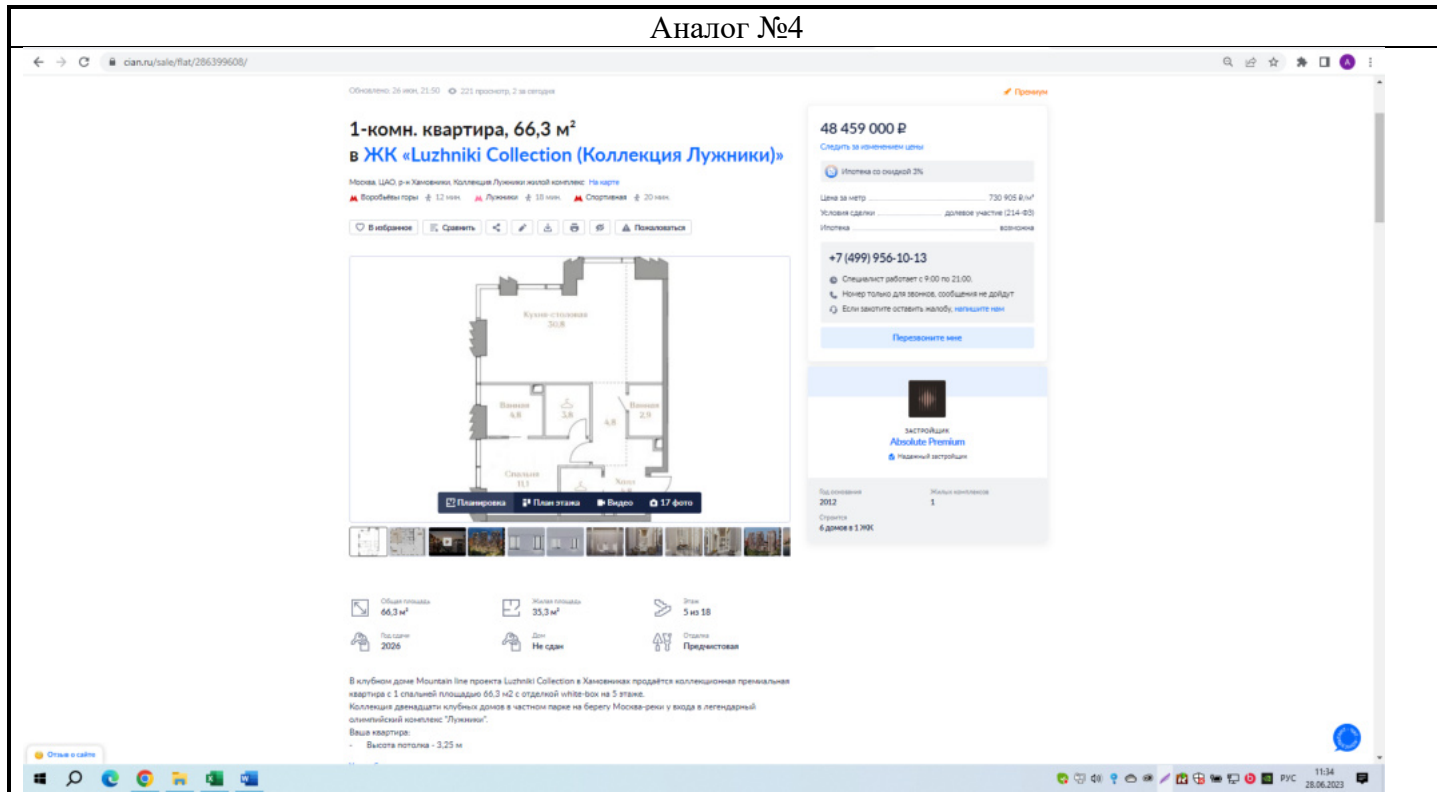
Позвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
Плановый застройщик

Построено: 2012 | Жилая коллекция: 1

Строится: 6 домов в 1 ЖК

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.		53 484 000	113 017 000	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		807 915	770 395	702 470	730 905
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		775 598	739 579	674 371	701 669
Корректировка на площадь		-4,96%	3,74%	-4,93%	-4,94%
Скорректированная цена за кв.м		737 128	767 239	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		721 480			
Справедливая стоимость, руб.		59 377 804			

Аналог №1

Обновлено: сегодня, 04:42 | 1 040 просмотров, 2 за сегодня

2-комн. квартира, 66,2 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

Воробьевы горы 12 мин. | Лужники 18 мин. | Сколковская 20 мин.

В избранное | Сравнить | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

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

Общая площадь: 66,2 м² | Жилая площадь: 23,8 м² | Этаж: 10 из 18
Подъезд: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предчистовая

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 66,2 м² с отдельной white-box на 10 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

53 484 000 Р

Следить за изменением цены

Уплата со скидкой 2%

Цена за метр: 807 915 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13

Специалист работает с 9:00 по 21:00.
Номер только для звонков, сообщения не будут.
Если захотите оставить заявку, нажмите на чат

Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Именной застройщик

Под строительство: 2012 | Жилый комплекс: 1
Строится: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №2

Обновлено: 26 июл, 21:50 | 418 просмотров, 1 за сегодня

3-комн. квартира, 146,7 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

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

Воробьевы горы 12 мин. | Лужники 18 мин. | Сколковская 20 мин.

В избранное | Сравнить | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

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

Общая площадь: 146,7 м² | Жилая площадь: 41,7 м² | Этаж: 9 из 18
Подъезд: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предчистовая

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 146,7 м² с отдельной white-box на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

113 017 000 Р

Следить за изменением цены

Уплата со скидкой 2%

Цена за метр: 770 395 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13

Специалист работает с 9:00 по 21:00.
Номер только для звонков, сообщения не будут.
Если захотите оставить заявку, нажмите на чат

Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
Именной застройщик

Под строительство: 2012 | Жилый комплекс: 1
Строится: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено: отряд, 04.11 | 413 просмотров, 2 за сегодня

1-комн. квартира, 66,4 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО р-н Хановники, Коллекция Лужники новой коллекции. На карте

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

В избранное | Сравнить | Планировка

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

Общая площадь: 66,4 м² | Жилая площадь: 38 м² | Этаж: 3 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Придворовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м² с отдельной white-box на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Виде квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

46 644 000 Р
 Сходить за окончательной ценой

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 702 470 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотека

+7 (499) 956-10-13

- Специалист работает с 9:00 по 21:00
- Номер только для звонков, сообщения не будут
- Если захотите оставить заявку, нажмите на

Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
 Проверенный застройщик

Год окончания: 2022 | Жилая комната: 1
 Стрелка: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №4

Обновлено: 28 июн, 21:50 | 211 просмотров, 3 за сегодня

1-комн. квартира, 66,3 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО р-н Хановники, Коллекция Лужники новой коллекции. На карте

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

В избранное | Сравнить | Планировка

Планировка | План этажа | Видео | 17 фото

Общая площадь: 66,3 м² | Жилая площадь: 35,3 м² | Этаж: 5 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Придворовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,3 м² с отдельной white-box на 5 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Виде квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

48 459 000 Р
 Сходить за окончательной ценой

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 730 905 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотека

+7 (499) 956-10-13

- Специалист работает с 9:00 по 21:00
- Номер только для звонков, сообщения не будут
- Если захотите оставить заявку, нажмите на

Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
 Проверенный застройщик

Год окончания: 2022 | Жилая комната: 1
 Стрелка: 6 домов в 1 ЖК

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.		53 484 000	113 017 000	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		807 915	770 395	702 470	730 905
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		775 598	739 579	674 371	701 669
Корректировка на площадь		-4,96%	3,74%	-4,93%	-4,94%
Скорректированная цена за кв.м		737 128	767 239	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		705 487			
Справедливая стоимость, руб.		74 146 684			



Аналог №2

Обновлено: 26 мая, 21:50 | 413 просмотров, 1 за сутки

3-комн. квартира, 146,7 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО р-н Хановники, Коллекция Лужники южной ориентации. На карте

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

В избранное | Сравнить | Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото



Общая площадь: 146,7 м² | Жилая площадь: 41,7 м² | Этаж: 9 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отопление: Предусмотрено

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 146,7 м² с отдельной white-box на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваши вопросы:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

113 017 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 770 395 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощена

+7 (499) 956-10-13

Специалист работает с 9:00 по 21:00
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите оставить заявку, нажмите на

Позвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Проверенный застройщик

Год окончания: 2022 | Жилая коллекция: 1
 Стратегия: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено: сегодня, 04:11 | 415 просмотров, 2 за сутки


1-комн. квартира, 66,4 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО р-н Хановники, Коллекция Лужники южной ориентации. На карте

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

В избранное | Сравнить | Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото



Общая площадь: 66,4 м² | Жилая площадь: 28 м² | Этаж: 3 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отопление: Предусмотрено

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м² с отдельной white-box на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваши вопросы:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

46 644 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 702 470 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощена

+7 (499) 956-10-13

Специалист работает с 9:00 по 21:00
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите оставить заявку, нажмите на

Позвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Проверенный застройщик

Год окончания: 2022 | Жилая коллекция: 1
 Стратегия: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №4

Обновлено 28 мая, 21:50 · 223 просмотра, 2 закладки

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

Москва ЦАО р-н Хановники Коллекция Лужники жилой комплекс На карте
Воробьи горы · 12 мин. Лужники · 18 мин. Спортивная · 20 мин.

В избранное · Сравнить · Поделиться · Показать больше

Кухня-столовая 30,8
Ванная 4,8
Спальня 11,1
Холл

48 459 000 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%
Цена за метр 730 905 руб/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возмощена

+7 (499) 956-10-13
Специалист работает с 9:00 по 23:00
Номер только для звонков, сообщения не придет
Если захотите оставить заявку, нажмите «Ничего»

Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
Настоящий застройщик

Назначение: 2022
Минимальная стоимость: 1

Страница: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 66,3 м²
Жилая площадь: 35,3 м²
Этаж: 5 из 18
После: 2026
Дом: Не сдан
Формат: Придентовый

В клубном доме Moscow One проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная приватная квартира с 1 спальней площадью 66,3 м² с отдельной white-box на 5 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваши вопросы:
- Высота потолка - 2,25 м

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.		53 484 000	113 017 000	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		807 915	770 395	702 470	730 905
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		775 598	739 579	674 371	701 669
Корректировка на площадь		-4,96%	3,74%	-4,93%	-4,94%
Скорректированная цена за кв.м		737 128	767 239	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		705 487			
Справедливая стоимость, руб.		74 146 684			

Аналог №1

Обновлено: сегодня, 04:42 | 1 040 просмотров, 2 за сегодня

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

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

В избранное | Сравнить | Планировка | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

53 484 000 Р

Следить за изменением цены

Уплата со скидкой 2%

Цена за метр: 807 915 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13
 Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 Номер только для звонков, сообщения не будут.
 Если захотите оставить заявку, нажми-те на

Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
 Проверенный застройщик

Под строительство: 2012 | Жилищный комплекс: 1
 Страны: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 66,2 м² | Жилая площадь: 23,8 м² | Этаж: 10 из 18
 Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предчистовая

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 66,2 м² с отдельной white-box на 10 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Аналог №2

Обновлено: 26 июн, 21:50 | 418 просмотров, 1 за сегодня

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

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

В избранное | Сравнить | Планировка | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

113 017 000 Р

Следить за изменением цены

Уплата со скидкой 2%

Цена за метр: 770 395 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

+7 (499) 956-10-13
 Специалист работает с 9:00 по 21:00.
 Номер только для звонков, сообщения не будут.
 Если захотите оставить заявку, нажми-те на

Перезвоните мне

застройщик
Absolute Premium
 Проверенный застройщик

Под строительство: 2012 | Жилищный комплекс: 1
 Страны: 6 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 146,7 м² | Жилая площадь: 41,7 м² | Этаж: 9 из 18
 Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предчистовая

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 146,7 м² с отдельной white-box на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Аналог №3

Обновлено: отряд, 04.11 | 615 просмотров, 2 за сегодня

1-комн. квартира, 66,4 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО р-н Хановники, Коллекция Лужники новой коллекции. На карте

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

В избранное | Сравнить | Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото



Кухня-столовая 30,8
Ванная 4,8
Спальня 5,8
Спальня 5,8
Зал 5,0
Вход 1,4

Общая площадь: 66,4 м² | Жилая площадь: 38 м² | Этаж: 3 из 18
Посадки: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Придворовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м² с отдельной white-box на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

46 644 000 Р

Сходить за окончательной ценой

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 702 470 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: ипотека

+7 (499) 956-10-13

- Специалист работает с 9:00 по 21:00
- Номер только для звонков, сообщения не будут
- Если захотите оставить заявку, нажмите на

Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
Правильный застройщик

Посадки: 2022 | Жилая комната: 1
Строится: 6 домов в 1 ЖК

Аналог №4

Обновлено: 28 мин, 21:50 | 321 просмотр, 3 за сегодня

1-комн. квартира, 66,3 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО р-н Хановники, Коллекция Лужники новой коллекции. На карте

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

В избранное | Сравнить | Планировка | План этажа | Видео | 17 фото



Кухня-столовая 30,8
Ванная 4,8
Спальня 5,8
Спальня 5,8
Зал 5,0
Вход 1,4

Общая площадь: 66,3 м² | Жилая площадь: 35,3 м² | Этаж: 5 из 18
Посадки: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Придворовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,3 м² с отдельной white-box на 5 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Ваша квартира:
- Высота потолка - 3,25 м

48 459 000 Р

Сходить за окончательной ценой

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 730 905 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: ипотека

+7 (499) 956-10-13

- Специалист работает с 9:00 по 21:00
- Номер только для звонков, сообщения не будут
- Если захотите оставить заявку, нажмите на

Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
Правильный застройщик

Посадки: 2012 | Жилая комната: 1
Строится: 6 домов в 1 ЖК

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 01.10.2023 г.

Таблица 5.3.3

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,90	0,98	0,95	0,96	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	<u>0,97</u>	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,90	0,98	0,95	<u>0,96</u>	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 сделки 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:

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,737$) 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 5.3.4 Итоговое суждение о справедливой стоимости объектов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	84,6	56 262 215
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	77 491 599
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	96 987 883
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	59 871 839
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: E2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	80,50	53 881 709
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	78 025 730
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	97 249 467

№ 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	74 146 684
			1 615 911 639

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:

1 615 911 639 (один миллиард шестьсот пятнадцать миллионов девятьсот одиннадцать тысяч шестьсот тридцать девять) рублей (НДС не облагается)

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 6.1

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	56 262 215	Не применялся	56 262 215
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	77 491 599	Не применялся	77 491 599
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	96 987 883	Не применялся	96 987 883
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	59 871 839	Не применялся	59 871 839
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: E2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	53 881 709	Не применялся	53 881 709

№ 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	78 025 730	Не применялся	78 025 730
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	97 249 467	Не применялся	97 249 467
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	89 758 368	Не применялся	89 758 368
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	99 081 513	Не применялся	99 081 513
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	59 447 645	Не применялся	59 447 645
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	59 447 645	Не применялся	59 447 645
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	44 780 575	Не применялся	44 780 575

№ 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	93 716 886	Не применялся	93 716 886
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	93 716 886	Не применялся	93 716 886
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	51 502 894	Не применялся	51 502 894
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	77 215 324	Не применялся	77 215 324
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	59 312 314	Не применялся	59 312 314
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	59 377 804	Не применялся	59 377 804
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	74 146 684	Не применялся	74 146 684
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	74 146 684	Не применялся	74 146 684
			1 615 911 639		1 615 911 639

№ 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.	93 716 886
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.	51 502 894
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.	77 215 324
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.	59 312 314
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.	59 377 804
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.	74 146 684
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.	74 146 684
		1 615 911 639

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 615 911 639 (один миллиард шестьсот пятнадцать миллионов девятьсот одиннадцать тысяч шестьсот тридцать девять) рублей (НДС не облагается)

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалист-оценщик:



А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

8. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

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

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - СПб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- 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.astef.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 обслуживаемым 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

Документы Объекта оценки (заверяются должным образом на печатном носителе)



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

город Москва

«09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэвнест (ООО «СЗ Грандэвнест») место нахождения: 119270, г. Москва, вил.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейса Аны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гитриной Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/790-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинкофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинкофф Фонд Строительства Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 190118), зарегистрированное Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинкофф Фонд Строительства Недвижимости И» (далее - Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник»-иш «Участник долевого строительства», в лице Михаила Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хогутуровым Георгием Савиловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны, при совместном именовании именуемые «Сторона», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения
1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее - «Земельный участок») категорию земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01/0005019/3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Базовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Делевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Базовые и стреловые деятельности (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ишб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004: «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 (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020187-2022 от «20» октября 2022г., выданное Капитальным государственным строительным надзором города Москвы.
1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: https://aida.dod.gov.ru, а также на официальном сайте застройщика: https://grandevnestsinvest.info/

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

3.2.3. Оказывать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владения инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.
3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в Информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.
3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.
3.3. Участник обязуется:
3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. вхождение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).
3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.
3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.
3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьями 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.
3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов на техническое обслуживание и охрану Объекта). Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиняемых в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.
3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.
3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.
3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровую учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.
3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов
4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 79 813 160,00 (Семьдесят девять миллионов восемьсот тридцать тысяч сто шестьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра расчетной приведенной площади составляет 600 098,95 (Шестьсот тысяч девятьсот восемьдесят девять копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.
4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу агент) по договору счета эскроу (далее - «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владениями инвестиционных паев Фонда на жилье помещению в этом Многофункциональном комплексе.

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

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

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

Материал поэтажных перекрытий - Монолитные железобетонные.

Сельсостоятельность - менее 5 баллов.

Этажность - 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: В1

Этаж: 4

Проектный номер: R1/016

Общая площадь: 133,60 кв.м.

Жилая площадь: 45,60 кв.м.

Количество комнат: 3

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе - площадь (далее - «Фактическая приведенная площадь») жилья, используемых помещений, а также террас (с применением повышающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенным землеустроительным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для изменения количества комнат Объекта. Сторона признает и соглашается не привлекать никакие изменения существенных изменений Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Сторона признает и соглашается не привлекать никакие изменения существенных изменений Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта в момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

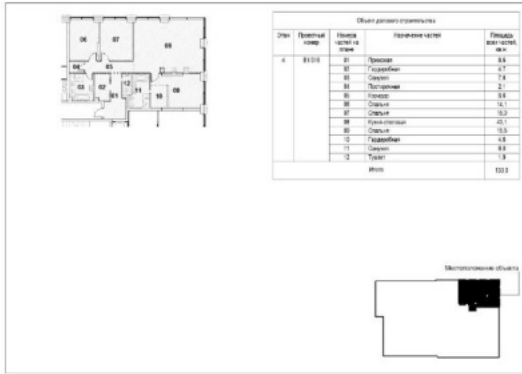
является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

План Объекта долевого строительства



Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире).

- **Окна.** Установка окон/итражей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 разла застройщик;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электрощита, поэтапная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного шита без разводки по помещениям.

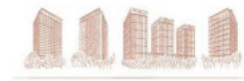
Подпись Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейсс АМ/
М.П. _____

Участник долевого строительства: _____ /Михальков С.А./
М.П. _____

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейсс АМ/
М.П. _____

Участник долевого строительства: _____ /Михальков С.А./
М.П. _____



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/006

город Москва «09» декабря 2022 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом невладелец «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости 1» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, вкл. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Месяриловой инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления НПФЮ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости 1» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуровым Георгием Савленовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Прими Анастасовны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категорию земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная адская застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Депоное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (кошоплекс)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждено следующие документы:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://nashidom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandsoyuzinvest.info/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-делового назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 32424,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание перемештой этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв. м.

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

Материал поэтажных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 3

Проектный номер: E1006

Общая площадь: 84,60 кв. м.

Жилая площадь: 28,70 кв. м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,90 кв. м.

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

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

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

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактически приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче внаем либо ином доверенном лице, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

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

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

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

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 51 887 472,00 (Пятьдесят один миллион восемьсот восемьдесят семь тысяч четыреста семьдесят два рубля 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 613 327,09 (Шестьсот тридцать тысяч триста двадцать семь рублей 09 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, 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. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

ООО «С3 Грандэволюшн»

Место нахождения: г. Москва.

Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая

наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77

Почтовый адрес: 119270, г. Москва, инб.

Лужнецкая, д.2, стр.81

ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,

КПП 770401001, ОКПО 09109810

Расчетный счет №40702810538000263222, открыт

в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:

ООО «Пинькофф Кэпитал» Д.У. ЗИИФ

Недвижимости «Пинькофф Фонд Строитель»

Недвижимости И»

Адрес места нахождения: 125212, г. Москва,

Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19

пом. 19018.

Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское

шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.

КПП 7743304530, ОГРН 11977463801388

КПП 774301001

р/с 40701810200000001964

в АО «Райффайзенбанк», г. Москва

к/с 30101810200000000700

БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального

счета: akkreditiv@abs-premium.ru

Адрес электронной почты для обмена

сообщениями: ooo.grandsouzinvest@gmail.com.

Адрес электронной почты: g.muchipov@tinkoff.ru

тел.: +7 (499) 704-06-13

Подпись Сторон:

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

_____/Штрейс А.М./

М.П.

Участник долевого строительства

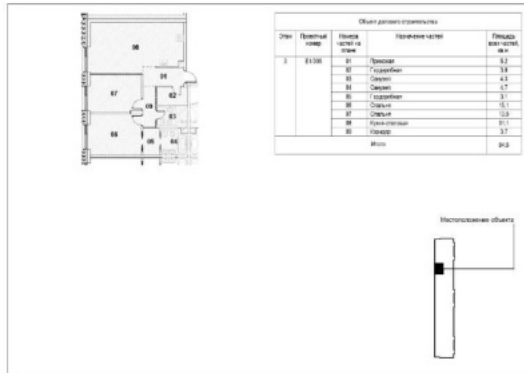
Представитель по Доверенности:

_____/Михальков С.А./

М.П.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/SM/006
от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

_____/Штрейс А.М./

М.П.

Участник долевого строительства

Представитель по Доверенности:

_____/Михальков С.А./

М.П.

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/вытяжек со стеклопакетом, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- **Двери.** Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены радиаторные коллекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконечных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконечных приборов и накладных;
- **Электрообеспечение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотопочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подпись Сторон:

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

_____/Штрейс А.М./

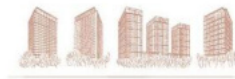
М.П.

Участник долевого строительства

Представитель по Доверенности:

_____/Михальков С.А./

М.П.



Договор участия в долевом строительстве № LCS/SW/11

город Москва

«09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюшн» (ООО «СЗ Грандэволюшн»), место нахождения: 119270, г. Москва, в/терг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрёкс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Готтаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытый паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ПИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре № СИ 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрированное в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,
при совместном использовании именованые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на нижеследующих:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01/0005019/3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высшая застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее денежное средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nso.smi.gov.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, переводящее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

1

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

3.2.4. Внести изменения в проектную документацию и/или в информационно о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектное декларацию и опубликованию их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ;

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 71 631 042,00 (Семьдесят один миллион шестьсот тридцать одна тысяча сорок два рубля 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 770 226,26 (Семьсот семьдесят тысяч двести двадцать шесть рублей 26 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и долевые средства на оплату услуг Застройщика.

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

5

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

Многоквартирный дом – Корпус № А1, односекционное, 18-и этажное жилое здание, с отдельными встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 10381,7 кв.м.

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

Материал поэтажных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: А1

Этаж: 4

Проектный номер: А1/11

Общая площадь: 93,00 кв.м.

Жилая площадь: 27,30 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

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

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

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

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

2

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик (ООО «СЗ Грандэволюшн») and Участник долевого строительства (ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ПИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю»). It lists addresses, contact information, and bank details for both parties.

Table with 2 columns: Застройщик and Участник долевого строительства. It provides email addresses and phone numbers for both parties.

Подписи Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: _____ /Штрёкс АМ/
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: _____ /Михайлов С.А./

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/W/11
от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/W/11
от «09» декабря 2022 года
Описание степени готовности Объекта долевого строительства
на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Этаж	Пространство	Имя комнаты	Площадь кв. м
4	4.01.01	Входная	0,7
		Спальня	7,9
		Спальня	8,1
		Кухня	2,4
		Ванная	0,1
		Санузел	0,1
		Лоджия	0,2
		Спальня	0,4
		Гардеробная	1,4
		Лоджия	0,2
Итого		23,5	



Подпись Сторон:

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

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



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/G1/013

город Москва «09» декабря 2022 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом невладелец «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Месяровой инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления НПФЮ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуровым Георгием Савленовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Прими Анастасовны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная админ. застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Лечебное учреждение (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (кошоплекс)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nichi.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://sgrmbyo.ru/objects/info/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

Подпись Сторон:

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

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

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

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

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: В1
Этаж: 4
Проектный номер: В1.013
Общая площадь: 132,60 кв. м.
Жилая площадь: 42,70 кв. м.
Количество комнат: 3
Терраса – 0,00 кв. м.

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

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

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

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере **80 458 882,00 (Восемьдесят миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят два рубля 00 копеек)**, НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 606 778,9 (Шестсот шесть тысяч семьсот семьдесят восемь рублей 90 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

4.2.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место
--------	---------------	---

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адрес и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «С3 Грандэвоинвест»	Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Кэшбэк» Д.У. ЗИФФ Инициативы «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И»
Место нахождения: г. Москва	Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
Адрес: 119270, г. Москва, в/тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81.	ИНН 774304530, ОГРН 11977463801388
ИНН 770428877, ОГРН 1127746164204,	КПП 774301001
КПП 770401001, ОКПО 09109810	р/с 40701810200000001964
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк	в АО «Райффайенбанк», г. Москва
	к/с 30101810200000000700
	БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs.rentium.ru	Адрес электронной почты: gluch@rpo@tinkoff.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandinvest@gmail.com.	тел.: +7 (499) 704 06 13

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальков С.А./

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/SGI/013
от « 09 » _____ 2022 года

План Объекта долевого строительства

Элемент	Примерная площадь, кв.м.	Итого площадь, кв.м.	Процент от общей площади, %	Примечание
4	80,03			
И	Дверная	1,4		
И	Кухня	7,3		
И	Санузел	2,8		
И	Спальня	7,8		
И	Спальня	4,2		
И	Спальня	3,5		
И	Спальня	4,5		
И	Спальня	3,3		
И	Спальня	3,1		
И	Спальня	1,9		
И	Спальня	4,1		
И	Спальня	3,2		
Итого		104		

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальков С.А./

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/SGI/013
от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/витражей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансформации;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электроштыка, пожарквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного штыка без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: _____ /Михальков С.А./



Договор участия в долевом строительстве № LC/ПЛ/2-42

город Москва «09» декабря 2022 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380188, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ПИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Анатольевной, зарегистрированное в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на нижеследующих:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-0005019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высшая застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «29» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nsoi.dom.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoinvest.info/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, переводящее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

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

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

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов на техническое обслуживание и охрану Объекта). Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 87 406 690,00 (Восемьдесят семь миллионов четыреста шесть тысяч шестьсот девяносто рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 692 056,14 (Шестьсот девяносто две тысячи пятьдесят шесть рублей 14 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

4.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ЦАО Сбербанк), место

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

Многоквартирный дом – Корпус № С2, однокорпусное, 17-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 12696,4 кв.м.

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

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2

Этаж: 7

Проектный номер: С2/42

Общая площадь: 126,30 кв.м.

Жилая площадь: 45,30 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,00 кв.м.

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых вспомогательных помещений, а также террас (с применением номинального коэффициента) определены по завершению строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с сборками, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмера Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик (ООО «СЗ Грандсозинвест») and Участник долевого строительства (ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ Недвижимости И). It lists addresses, contact information, and bank details for both parties.

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akka@tin@ab-premium.ru

Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandsoinvest@gmail.com

Подписи Сторон:

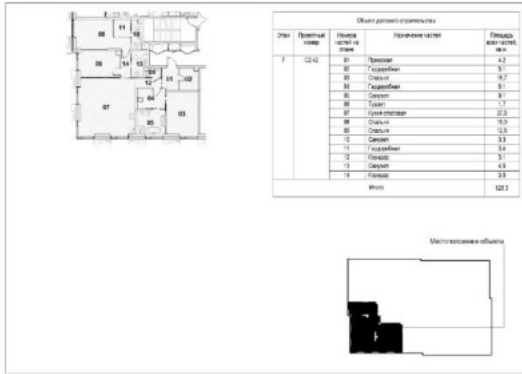
от Застройщика / Представитель по Доверенности: М.П. / Штрейс А.М.

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

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/HL/242 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/HL/242 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. /Штрейвс А.М./

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: 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 обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполненных в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/итражей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда пристраивая;
- Поты. без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению; Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стоков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, пожарная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. /Штрейвс А.М./

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



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/G1/052

город Москва

«09» декабря 2022 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом невладелец «Тинькофф Фонд Строительств Независимости» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Месяришовой инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления НПФЮ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Независимости» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савленовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Прими Алятовны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

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

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: https://nichi.dom.mf.ru, а также на официальном сайте застройщика: https://grandsinvest.info/.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

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

Общая площадь – 18517,6 кв. м. Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – А. Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа. 1.4. Объект долевого строительства, объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052

Общая площадь: 74,90 кв. м. Жилая площадь: 45,40 кв. м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв. м.

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

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

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

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере **53 111 688,00 (Пятьдесят три миллиона сто одиннадцать тысяч шестьсот восемьдесят восемь рублей 00 копеек)**, НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 709 101,31 (Семьсот девять тысяч сто один рубль 31 копейка), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

4.2.1. Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул.
----------------------	--

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:
ООО «С3 I радвоинвест»

Место нахождения: г. Москва.
Адрес: 119270, г. Москва, вил. пер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, вил. Лужнецкая, д.2, стр.81
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:
ООО «Гинькофф Капитал» Д.У. ЗИИФ недвижимости «Гинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю»
Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19 пом. 19018.
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19 пом. 19018.
ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388
КПП 774301001
р/с 40701810200000001964
в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
к/с 30101810200000000700
БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.gransouzinvest@gmail.com.

Адрес электронной почты: g.michirov@fnkoff.ru
тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторон:

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

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

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/G1/052 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/G1/052 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства

Элемент	Проектная площадь	Итоговая площадь	Примечание	Площадь, кв.м.
К	81,02	81	Кухня	7,2
И		81	Полупомещение	3,8
И		81	Санит.	2,8
И		81	Спальня	2,8
И		81	Спальня	15,2
И		81	Спальня	14
И		81	Спальня	11,8
И		81	Спальня	7,8

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/витражей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электроштукка, пожаротривная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного шита без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:

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

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



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

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюшнзвест (ООО «С3 Грандэволюшнзвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Штрёис Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гогуровым Ф.Ю., ипотурником города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780/и77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, права доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице **Махалова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдаревой Ириной Анатольевной, зарегистрированной в реестре за № 77/720-и77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на нижеследующих:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Базовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nauk.dost.rf>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

1

3.2.3. Оказывать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг;

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 49 913 850,00 (Сорок девять миллионов девятьсот тридцать тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 620 047,83 (Шестьсот двадцать тысяч семьсот рублей 83 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

5

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, выходящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.

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

Материал поэтажных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 3

Проектный номер: Е2.064

Общая площадь: 80,50 кв.м.

Жилая площадь: 27,40 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

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

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

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

О факте внесения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

2

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента заключения Договора в силу вступает соглашение и договоренности между Сторонами урегулируют спору.

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адрес и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «С3 Грандэволюшнзвест»	Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» ДУ, ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю»
Место нахождения: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77	Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2, стр. 81.	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810	ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388, КПП 774301001
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО ССбербанк	р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru	Адрес электронной почты: g.mich@tinkoff.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandinvest@gmail.com.	тел.: +7 (499) 704-06-13

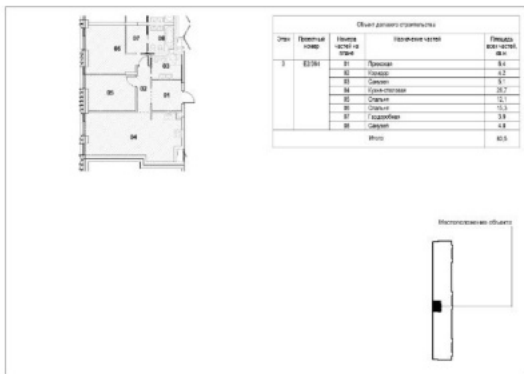
Подписи Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности:	_____ /Штрёис А.М./
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:	_____ /Махалов С.А./

14

Описание степени готовности Объекта долевого строительства
на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/дверей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- **Двери.** Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и входов дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отделание.** Установлены интгрированные конвекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконечных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стоков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконечных приборов и инсталляций;
- **Электрообеспечение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофону.

Подписи Сторон:

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

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

Подписи Сторон:

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

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



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/2/65

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, текстовый этаж, ком. 77, ОГРН 11277461642194, ИНН 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Квартал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства Недвижимости 1» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 1901/8), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства Недвижимости 1» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савватиевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ирины Александровны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная админ. застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые пентри, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://nichi.domi.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandecoinvest.info/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

Многоквартирный дом – Корпус № С2, однокорпусное, 17-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

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

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2
Этаж: 11
Проектный номер: С2/65
Общая площадь: 85,90 кв. м
Жилая площадь: 30,70 кв. м
Количество комнат: 2
Терраса – 0,90 кв. м.

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

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

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

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 61 265 876,00 (Шестыдесят один миллион двести шестьдесят пять тысяч восемьсот семьдесят шесть рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 713 223,24 (Семьсот тридцать тысяч двести двадцать три рубля 24 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

4.2.1. Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место
----------------------	---

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:
ООО «С3 Грандэвоинвест»

Место нахождения: г. Москва.
Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, инб. Лужнецкая, д.2, стр.81
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,
КПП 770401001, ОКПО 09109810
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:
ООО «Гинккофф Капитал» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Гинккофф Фонд Строительств Недвижимости Ю»
Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388
КПП 774301001
ИН 40701810200000001964
в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
к/с 30101810200000000700
БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandinvest@gmail.com

Адрес электронной почты: g.dushchirov@tinakoff.ru
тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторон:

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

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

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/HL2/65
от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/HL2/65
от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства

Элемент	Примерная площадь, кв.м.	Цена за кв.м., руб.	Примерная стоимость, руб.	Границы, кв.м.
Итого	12,00		61 265 876,00	12,00
И	Жилая комната	14,4		
И	Спальня	1,7		
И	Салон	8,9		
И	Гардеробная	1,8		
И	Санузел	1,2		
И	Спальня	10,5		
И	Спальня/гостиная	10,0		
И	Кухня	1,4		
И	Санузел	1,4		
Итого			61,9	

Подписи Сторон:

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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отделочные.** Установлены внутренние межкомнатные косячки без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электрощитка, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного штея без разводки по помещению.

Подписи Сторон:

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

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



**Договор
участия в долевом строительстве № LC/ПД/66**

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюция» (ООО «СЗ Грандэволюция»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Штрёйс Анны Михайловны,** действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-иГ77-2022-13-16, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ПИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре № М 5183, именуемое в дальнейшем «**Участник**» или «**Участник долевого строительства**», в лице **Михайлова Сергея Александровича,** действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Саввелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатолиевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-иГ77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») на нижеследующих:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «**земельный участок**») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-0005019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высшая застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Службные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон № 214-ФЗ**»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подпадает под следующие документы:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «29» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nso.nsd.mos.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передавшее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

1

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

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

3.3. Участник обязуется:
3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с переустройством/переустройством Объекта долевого строительства (в т.ч. проведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, прошивку проемов, ниш, борозд в стенах и перегородках и т.д.).
3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.
3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию в готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.
3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьями 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.
3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надежного санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов на техническое обслуживание и охрану Объекта). Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.
3.3.7. Самостоятельно вносить все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.
3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.
3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.
3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 77 984 774,00 (Семьдесят семь миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят четыре рубля 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 766 058,68 (Семьсот шестьдесят шесть тысяч пятнадцать восемь рублей 68 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

4.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

Многоквартирный дом – Корпус №С2, однокорпусное, 17-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.
Общая площадь – 12696,4 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта - С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (капли, керамические камни (шлоки и др.)
Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.
Класс энергоэффективности – А
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.
Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:
Корпус: С2
Этаж: 11
Проектный номер: С2/66
Общая площадь: 101,80 кв.м.
Жилая площадь: 25,10 кв.м.
Количество комнат: 2
Терраса – 0,00 кв.м.

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «**Фактическая приведенная площадь**») площадей вспомогательных помещений, а также террас (с применением номинируемого коэффициента)) определяются по заверению застройщика Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с информацией, предоставленной уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Объемы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отдачи и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными и изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.
О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.
Участник уведомлен о согласии с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с

2

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.
11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.
11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:
11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.
11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адрес и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандэволюция» Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, ввб. Лужнецкая д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открытый в подразделении: ПАО Сбербанк	Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ИИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19 пом. 19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19 пом. 19018. ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388, КПП 774301001 р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайенбанк», г. Москва с/с 3010181020000000700 БИК 044525700
Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premiabank.ru Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandevolutioninvest@gmail.com	Адрес электронной почты: t.misicir@tinkoff.ru тел.: +7 (499) 704.06.13

Подписи Сторон:

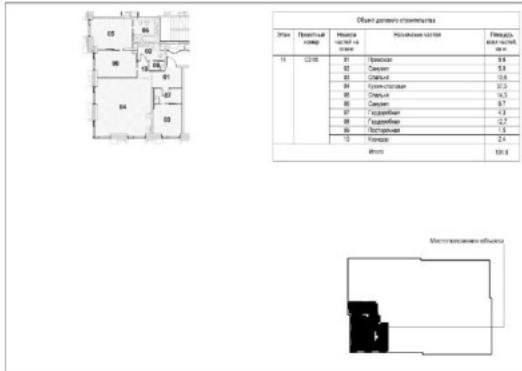
от Застройщика _____
Представитель по Доверенности: М.П. /Штрёйс А.М./

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

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/HL2/66
от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/HL2/66
от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Заход в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электроштакета, подквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заход вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

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

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

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

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

Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»

Выписка № 0024 от "31" июля 2017 года
 из реестра Некоммерческого партнерства
 «Российская коллегия оценщиков»

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства
 «Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению
 Общества с ограниченной ответственностью
 "ОМ-Консалт"
 о том, что Общество с ограниченной ответственностью
 "ОМ-Консалт" (г. Москва)
 ИНН 7725779683
 является членом Некоммерческого партнерства «Российская коллегия
 оценщиков» и включено в реестр "4" февраля 2013 года
 за регистрационным № 771185.

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

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

ОГРН 1207700240613 | ИНН 9701159733
 33 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Выписка
 из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
 по заявлению
 Амбарова Александра Юрьевича
 о том, что Амбаров Александр Юрьевич
 является членом РОО и включен(а) в реестр « 14 » декабря 2015 г. за регистрационным
 номером 009226
 Длительность приостановки права осуществления оценочной деятельности: нет
 Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
 воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
 1. №087131-1 от 25.01.2018. Оценка недвижимости, действителен до 25.01.2021;
 2. №016784-3 от 22.01.2019. Оценка бизнеса, действителен до 22.03.2022;
 3. №0150137-2 от 05.10.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 05.10.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 июля 2020 г.
 Дата составления выписки 29 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зорников

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
 В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018439-1 , 22 , января 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
 деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Амбарову Александру Юрьевичу

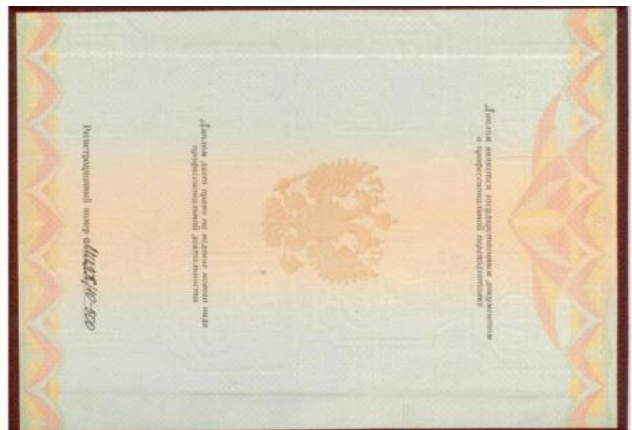
на основании решения федерального бюджетного учреждения
 «Федеральный ресурсный центр»

от 22 , января 20 21 г. № 185

Директор  А.С. Бузвин

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





РОСГОССТРАХ



ПОЛИС И ДОГОВОР № 40/22/134/982 от «18» ноября 2022г. СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва «18» ноября 2022г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от «18» ноября 2022г., на основании Заявления Страхователя от «18» ноября 2022г. и Правил страхования ответственности физических и юридических лиц, заключающих договоры на страхование ответственности (далее - «Правила страхования»), на следующих условиях:

Table with 2 columns: Field Name (e.g., СТРАХОВАТЕЛЬ, ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ) and Field Value (e.g., ПАО СК «Росгосстрах», ООО «ОМ-Кансалт»)



г. Санкт-Петербург, Россия. Дата направления Полиса-оберты Страхователем «15» мая 2023 г. ПОЛИС-ОБЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 79117765004823

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: Альфа-Аналитик Крайст...
2. СТРАХОВАЩИЙ: АльфаСтрахование...
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Полис-оберта...
4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.
5. СТРАХОВАЯ СУММА: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей...
6. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Юридическое лицо...

Страхователь: ПАО СК «Росгосстрах» (ОАО «ОМ-Кансалт») (Октябрь М.С.)

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ ПО ПОЛИСУ-ОБЕРТЕ НА ТЕРРИТОРИИ РФ
1. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: 1.1. Оценка стоимости...
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 2.1. Оценка стоимости...
3. СТРАХОВАЯ РИСКА: 3.1. Страховая сумма...
4. ВЫГОДНОСТЬ ТАРЕФА: 4.1. Страховая сумма...
5. ЛИЦА, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРЫХ ЗАСТРАХОВАН: 5.1. Страхователь...
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Территория страхования...
7. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА: 7.1. Страховая выплата...
8. ОБЛАСТЬ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ: 8.1. Полис действует...
9. ИСКЛЮЧЕНИЯ: 9.1. Не подлежат...

на дату выдачи полиса-оберты...
20.4. Исполнение в Страховании...
21. ЗАБЛАЖИВАНИЕ ПОСРЕДСТВАМИ: 21.1. Лицо, являющееся...
21.2. Стороны на...
21.3. Настоящий Полис-оберта...
21.4. Не подлежат...
21.5. Данный полис...
21.6. Данный полис...

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

Печать/подпись

