



ОТЧЕТ № 870/23

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

Дата оценки по состоянию на: «31» июля 2023 г.

г. Москва 2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 870/23

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением №11 от «20» июля 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 № 870/23 и Приложений, составленных «31» июля 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	«31» июля 2023 г.	
Дата осмотра	«27» июля 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 «20» июля 2023 г.- «31» июля 2023 г.	
Дата составления Отчета	«31» июля 2023 г.	
Порядковый номер Отчета	№ 870/23 (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	56 610 682	Не применялся	56 610 682
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	77 984 871	Не применялся	77 984 871
3	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	95 098 722	Не применялся	95 098 722
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	100 167 233	Не применялся	100 167 233
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	61 003 653	Не применялся	61 003 653
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	54 190 266	Не применялся	54 190 266

№ 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	66 199 007	Не применялся	66 199 007
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	77 973 812	Не применялся	77 973 812
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	100 434 285	Не применялся	100 434 285
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	90 302 348	Не применялся	90 302 348
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	102 597 917	Не применялся	102 597 917
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	59 853 382	Не применялся	59 853 382
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	59 853 382	Не применялся	59 853 382

№ 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	44 848 316	Не применялся	44 848 316
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	94 413 197	Не применялся	94 413 197
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	94 413 197	Не применялся	94 413 197
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	51 746 364	Не применялся	51 746 364
18	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	74 097 996	Не применялся	74 097 996
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	59 715 916	Не применялся	59 715 916
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	59 787 493	Не применялся	59 787 493

№ 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	74 834 038	Не применялся	74 834 038
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	74 834 038	Не применялся	74 834 038
			1 630 960 115		1 630 960 115

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 630 960 115 (один миллиард шестьсот тридцать миллионов девятьсот шестьдесят тысяч сто пятнадцать) 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.....	35
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	36
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ.....	36
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	41
3.3. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	47
3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ	56
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	56
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	57
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	57
5.4. ВЫВОДЫ.....	58
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	59
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	61
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	118
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	119
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	124
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	125
Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	125
Приложения.....	125

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 - «31» июля 2023 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«31» июля 2023 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «20» июля 2023 г. - «31» июля 2023 г.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	«27» июля 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	№ 870/23
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 11 от «20» июля 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	«31» июля 2023 г.
Дата осмотра имущества	«27» июля 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 «20» июля 2023 г.- «31» июля 2023 г.
Дата составления отчета	«31» июля 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	56 610 682	Не применялся	56 610 682
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	77 984 871	Не применялся	77 984 871
3	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	95 098 722	Не применялся	95 098 722
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	100 167 233	Не применялся	100 167 233
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	61 003 653	Не применялся	61 003 653

№ 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	54 190 266	Не применялся	54 190 266
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	66 199 007	Не применялся	66 199 007
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	77 973 812	Не применялся	77 973 812
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	100 434 285	Не применялся	100 434 285
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	90 302 348	Не применялся	90 302 348
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	102 597 917	Не применялся	102 597 917
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	59 853 382	Не применялся	59 853 382

№ 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	59 853 382	Не применялся	59 853 382
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	44 848 316	Не применялся	44 848 316
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	94 413 197	Не применялся	94 413 197
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	94 413 197	Не применялся	94 413 197
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	51 746 364	Не применялся	51 746 364
18	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	74 097 996	Не применялся	74 097 996
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	59 715 916	Не применялся	59 715 916

№ 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	59 787 493	Не применялся	59 787 493
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	74 834 038	Не применялся	74 834 038
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	74 834 038	Не применялся	74 834 038
			1 630 960 115		1 630 960 115

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 630 960 115 (один миллиард шестьсот тридцать миллионов девятьсот шестьдесят тысяч сто пятнадцать) 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».

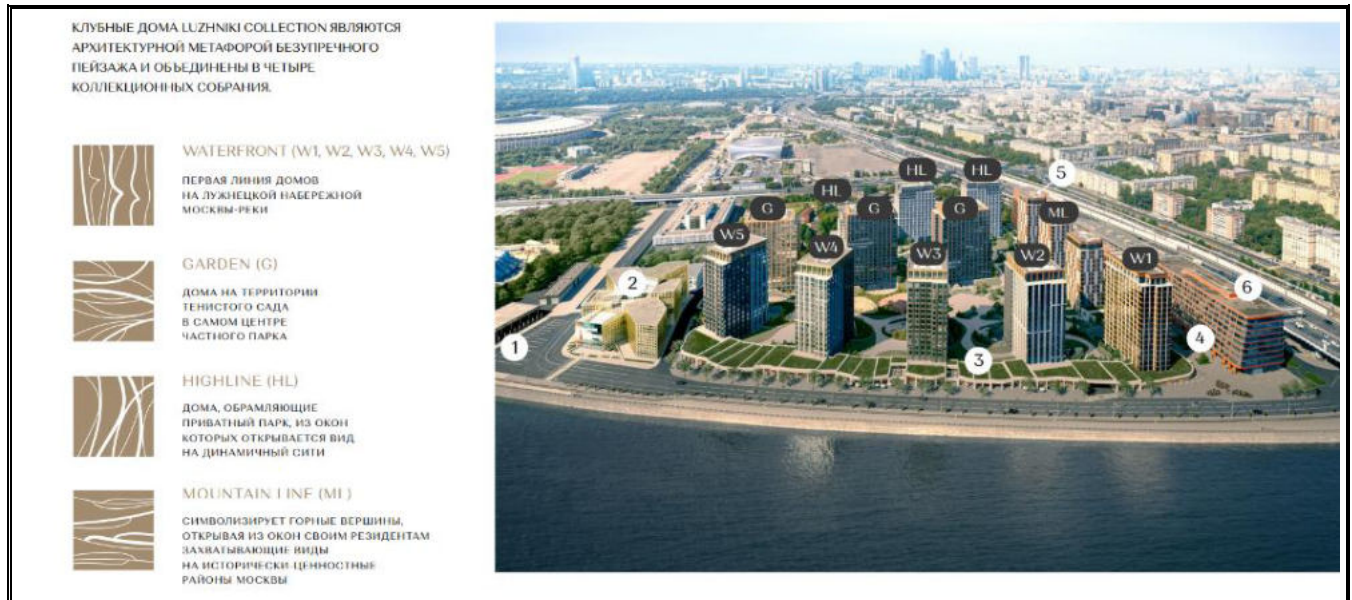
2.1. Общее описание жилого комплекса

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 двориками, озеленение кровли ритейл-галереи.

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

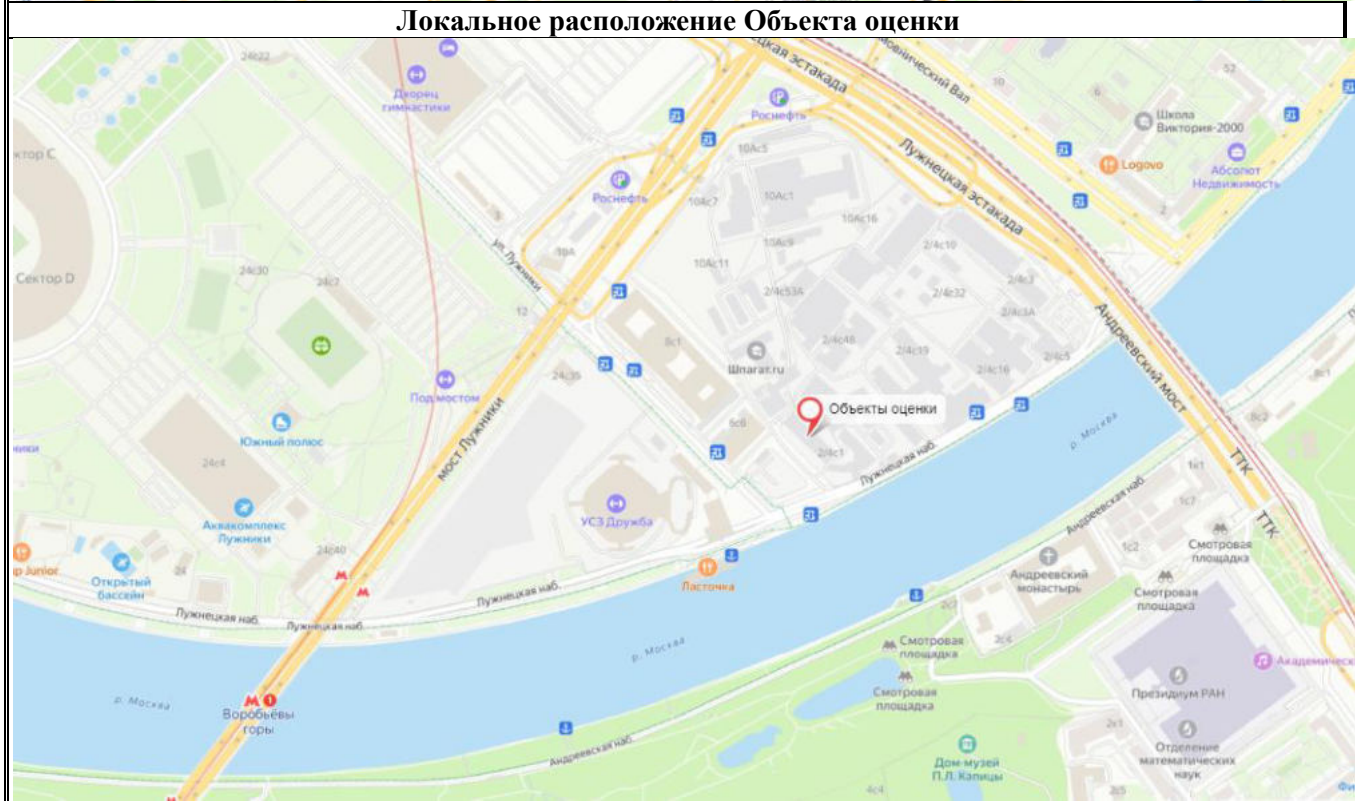
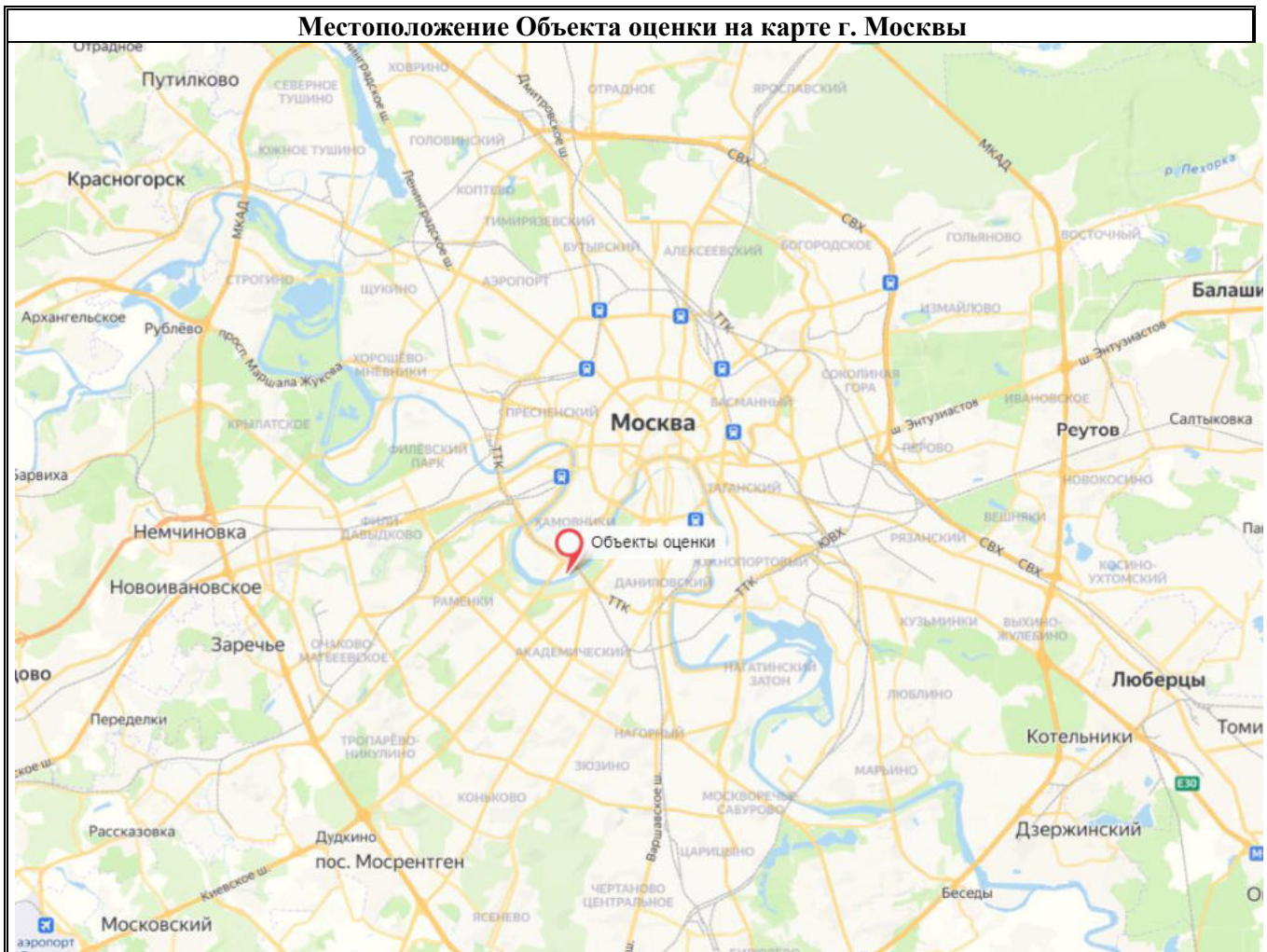
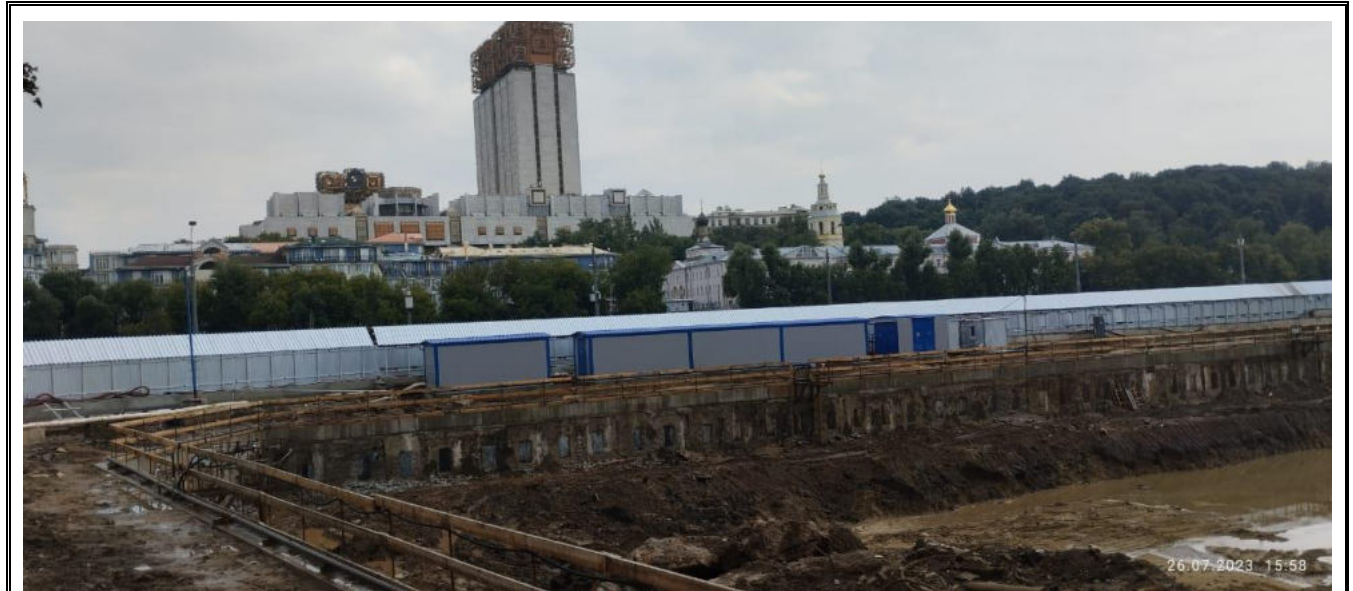
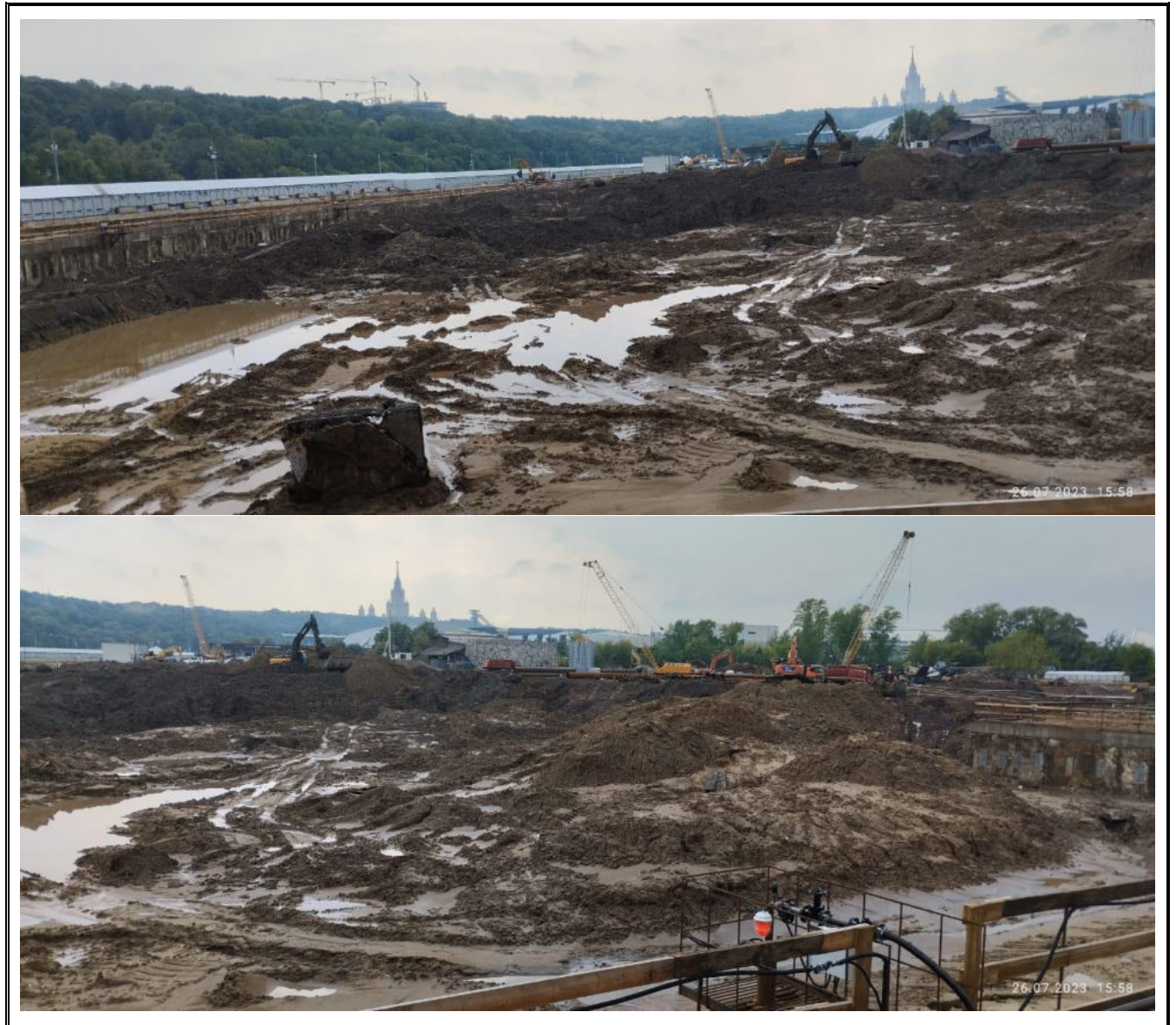


Фото строительной площадки





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. Июнь 2023 год

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

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г1 в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

2. Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

2.1. В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%. Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно). Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле,

превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г). Metallургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста металлургического производства (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%. Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г. Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

2.2. В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

3. Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

4. Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%. По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

6. Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

7. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

8. Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.). Оборот розничной торговли² в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.). Платные услуги населению³ в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.). Оборот общественного питания² в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

9. В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле). В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее). 10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном

выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г. Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г. Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

Таблица 3.1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	0,6	5,4	3,4 (3,3) ¹	-1,8	-0,6	-2,6	-2,6	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	2,9	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,9	13,5	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Суммарный оборот	0,7	8,8	7,3	-3,9	-1,8	-5,4	-4,6	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	-0,7	9,3	7,8	-6,9	-4,8	-8,7	-7,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	3,5	5,2	4,3	2,8	4,5	2,5	1,4	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	15,2	22,4	16,9	12,2	16,4	8,0	11,8	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Оптовая торговля	-3,0	14,5	5,0	-10,7	-8,0	-15,0	-9,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Грузооборот транспорта	-2,6	-4,6	-3,0	-1,7	-3,3	0,0	-1,7	-2,5	-5,5	-5,3	-2,9	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	6,0	2,5/ 3,21 ²	2,3	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,9	-3,6	-12,7	-7,7	-10,6	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-24,3	-7,7	-33,1	-26,2	-32,1	-26,3	-18,6	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,1	-4,6	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2 ³	-	10,4	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	11,4 ³	-	13,0	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	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 рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,7	75,8	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,0	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,1	73,4	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,5	-18,3	-18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,4	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе SA	3,4	3,2	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
	3,4	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценкой Росстата)

² В мае / по состоянию на 26 июня

³ Январь-апрель 2023 г.

Таблица 3.2. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	1,0	6,3	8,4	-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	... ¹	... ¹	... ¹	... ¹	... ¹	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	-2,5	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,2	2,4	-12,4	-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	-2,7	1,6	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,8	7,2	4,8	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	5,3	6,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,8	6,6	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	0,2	16,8	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	3,9	12,6	4,0	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	-1,3	7,4	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,2	13,4	3,3	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	10,5	20,4	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-7,0	0,1	-4,8	-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	-12,5	-1,4	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-3,0	3,2	2,1	-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	-5,9	-6,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,9	6,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-0,1	9,0	5,1	-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	0,8	7,9	7,7	-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	-9,7	3,7	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,1	17,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-1,0	6,8	0,2	-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	янв.–май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
металлургический комплекс	9,6	14,7	11,0	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.													
металлургия	4,2	10,0	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	26,2	29,2	30,0	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	9,4	44,6	14,4	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	21,6	31,5	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	19,8	49,5	29,3	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	-9,5	10,2	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-18,5	86,3	27,3	-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	21,0	48,1	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-0,2	11,4	-1,3	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.													
мебель	10,7	36,9	14,4	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,4	10,4	0,4	-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	-2,3	5,9	-5,0	-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	-0,6	-1,1	-1,4	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,6	-6,3	-1,2	-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

¹ Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Таблица 3.3. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	79,2	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	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	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам		8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублёвое кредитование экономики (в % r/r)												
Кредит экономике	23,2	21,3	19,3	19,3	17,5	18,0	18,7	18,7	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	27,2	26,2	24,8	24,8	23,0	23,4	24,3	24,3	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты		18,6	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты		8,3	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % r/r)		249,8	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

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

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.4

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
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. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

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

1. Транспортная доступность

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

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

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

2. Благоустройство придомовой территории

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

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

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

3. Охрана дома

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

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

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

4. Материал стен

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

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

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

5. Этаж

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

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

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

6. Общая площадь

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

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

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

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

7. Тип и количество Санузлов квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

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

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

8. Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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

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

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

9. На высоту потолков

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

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

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

10. Балкон, лоджию в квартире

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

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

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

11. Вид из окон квартиры

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

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

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

3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы¹

Предложение

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

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

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

Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по классу жилья



Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по формату жилья



Источник: NF Group Research, 2023

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

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

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

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

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

Источник: NF Group Research, 2023

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

Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

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

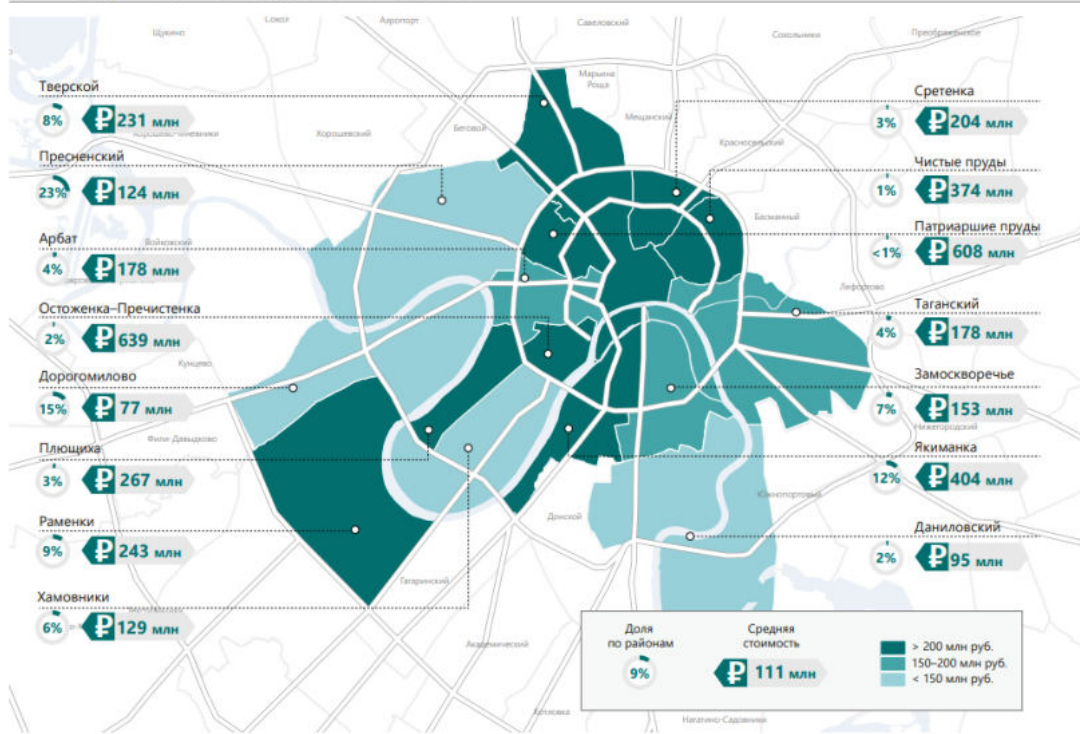
Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения на первичном рынке. Премиум

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

Источник: NF Group Research, 2023

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2023

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



Источник: NF Group Research, 2023

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



Источник: NF Group Research, 2023

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



Источник: NF Group Research, 2023

Спрос

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

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

Структура сделок на первичном рынке. Делюкс

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

Источник: NF Group Research, 2023

Структура сделок на первичном рынке. Премиум

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

Источник: NF Group Research, 2023

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

Динамика числа и среднего бюджета сделки

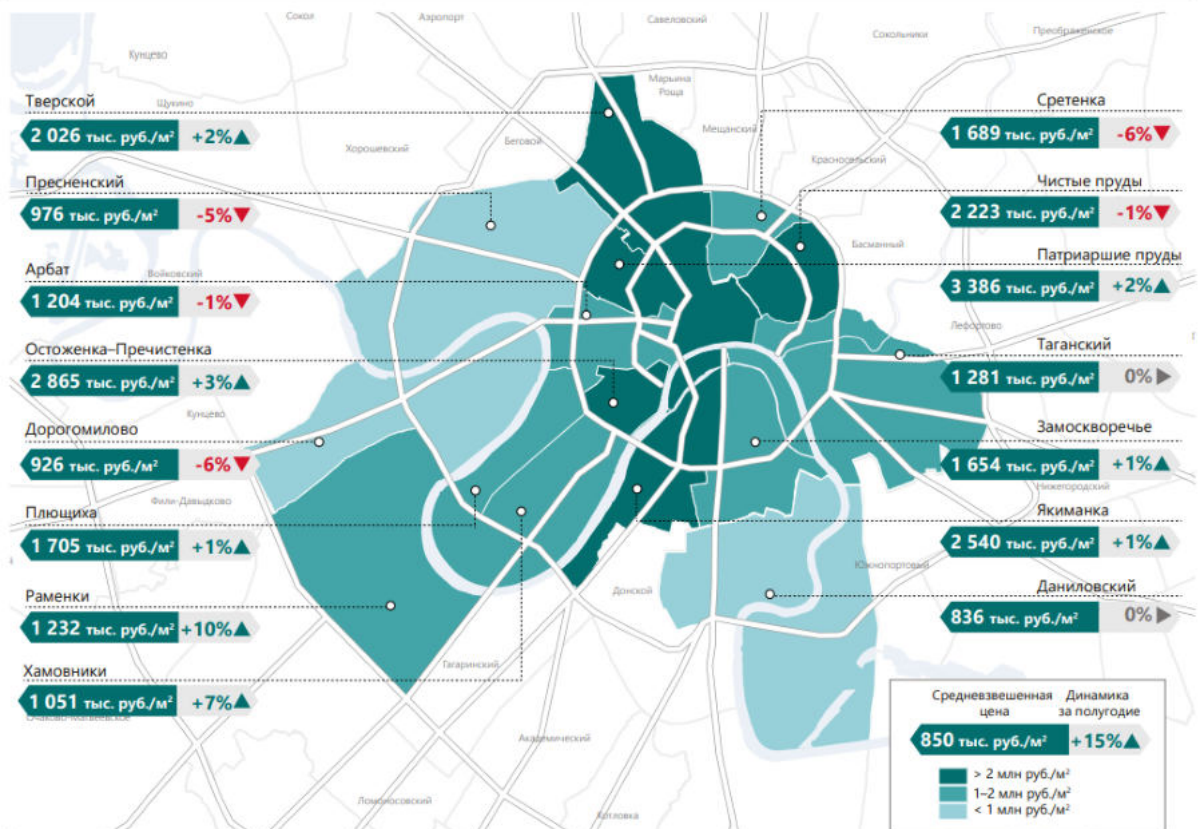


Источник: NF Group Research, 2023

Цены

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

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2023

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

Динамика средневзвешенной цены и объема предложения по сегментам



Источник: NF Group Research, 2023

Основные выводы:

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

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

Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	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/

Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
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/
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 частный парк, из окон которых открывается вид на динамичный Сити,
- > Mountain line - символизирует горные вершины, открывая из окон своим резидентам захватывающие виды на исторически-ценностные районы Москвы.

3.5 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.6

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

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

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

Таблица 3.7

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

Примечание:

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

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

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

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

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

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

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

5.1 Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания.

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами².

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.

² 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	82,3
Цена, руб.		56 919 000	57 942 000	47 995 000	58 537 000
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/289918711/
Цена, руб. кв.м		684 123	696 418	722 816	711 264
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		656 758	668 561	693 903	682 813
Корректировка на площадь		-0,18%	-0,18%	-2,63%	-0,30%
Скорректированная цена за кв.м		655 576	667 358	675 653	680 765
Абсолютная корректировка		4,18%	4,18%	6,63%	4,30%
Коэффициент соответствия		23,92344	23,92344	15,08296	23,25581
Вес аналога		27,758%	27,758%	17,501%	26,983%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		669 157			
Справедливая стоимость, руб.		56 610 682			

Аналог №1

Ссылка на источник информации: <https://www.cian.ru/sale/flat/285442064/>

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

Москва, ЦАО, д.п. Хановский, Коллекция Лужники, клубный комплекс. На карте
Воробьевы горы 12 мин. Лужники 18 мин. Спортивная 20 мин.

56 919 000 Р

Скидка за ипотеку/мат. капитал

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 684 123 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Уточнее: ипотека

+7 (499) 956-89-77

Ничего не скажет, сообщим не добавит

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Позвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
Популярный застройщик

Под ключ
2022

Сроки
7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 83,2 м²

Жилая площадь: 28,7 м²

Этаж: 3 из 18

Пол: 2026

Дом: Не сдан

Оплата: Предчестовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хановском продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м² с отдельной white-box на 3 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

О квартире О доме Подписаться на дом

Аналог №2

Обновлено 28 июл 04:51 750 прозвонков, 9 на карте

2-комн. квартира, 83,2 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 3D-тур по квартире

3D-тур по квартире

Общая площадь: 83,2 м² Жилая площадь: 28,7 м² Этаж: 4 из 18
 Под сдан: 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 лоджией 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

57 942 000 Р Следить за изменением цены
 Уплата за счет 3%
 Цена за метр: 696 419 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Уплата: взносом

+7 495 138-98-83
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если захотите оставить заявку, напишите нам

Перезвоните мне

Застраховщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Под сдан: 2012 Итого комплектов: 1
 Статус: 7 домов в 1 ЖК

О квартире О доме Подписаться на дом

Аналог №3

Обновлено 28 июл 04:51 750 прозвонков, 9 на карте

1-комн. квартира, 66,4 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 3D-тур по квартире

3D-тур по квартире

Общая площадь: 66,4 м² Жилая площадь: 38 м² Этаж: 3 из 18
 Под сдан: 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 - 3,25 м
 Узнать больше

47 995 000 Р Следить за изменением цены
 Уплата за счет 3%
 Цена за метр: 722 816 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Уплата: взносом

+7 (499) 956-89-77
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если захотите оставить заявку, напишите нам

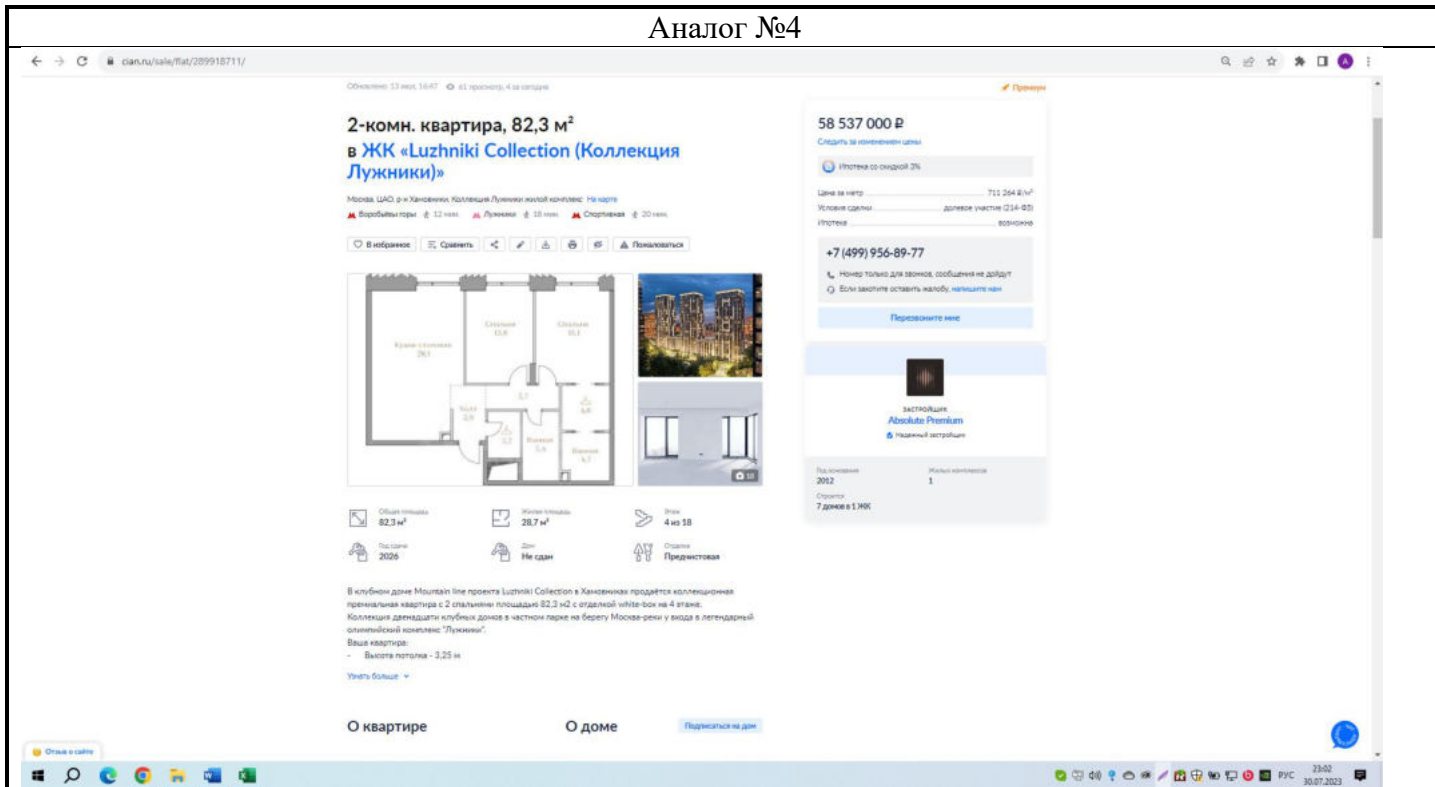
Перезвоните мне

Застраховщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Под сдан: 2012 Итого комплектов: 1
 Статус: 7 домов в 1 ЖК

О квартире О доме Подписаться на дом

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	93,00	110,7	120,6	89,5	119,6
Цена, руб.		95 331 000	97 139 000	76 079 000	111 009 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442018/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442049/	https://www.cian.ru/sale/flat/290028631/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442009/
Цена, руб. кв.м		861 165	805 464	850 045	928 169
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		826 718	773 245	816 043	891 042
Корректировка на площадь		1,93%	2,90%	-0,42%	2,81%
Скорректированная цена за кв.м		842 674	795 669	812 616	916 080
Абсолютная корректировка		5,93%	6,90%	4,42%	6,81%
Коэффициент соответствия		16,8634064 1	14,4927536 2	22,6244343 9	14,6842878 1
Вес аналога		24,559%	21,107%	32,949%	21,385%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		838 547			
Справедливая стоимость, руб.		77 984 871			

Аналог №1

Обновлено 25 мая 04:32 • 900 просмотров, 1 за неделю

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

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

Воробьевы горы • 13 мин. Ленинский проспект • 17 мин. Площадь Гагарина • 33 мин.

В избранное Сравнить Показать фото

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

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 стальной 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

Узнать больше

О квартире О доме Подписаться на дом

95 331 000 Р. Следить за изменением цены
Ипотека со скидкой 3%

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

Контакты застройщика
Перезвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
Ипотечный застройщик

Под ключ: 2022 Жилые комплексы: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №2

Обновлено сегодня 04:36 • 822 просмотра, 1 за неделю

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

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

Воробьевы горы • 13 мин. Ленинский проспект • 17 мин. Площадь Гагарина • 33 мин.

В избранное Сравнить Показать фото

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

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 стальными площадями 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

Узнать больше

О квартире О доме Подписаться на дом

97 139 000 Р. Следить за изменением цены
Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 803 464 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: ипотека

Контакты застройщика
Перезвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
Ипотечный застройщик

Под ключ: 2022 Жилые комплексы: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено вчера 07:31 • 81 просмотр, 1 закладка

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб., 14 корпус
 ● Воробьевы горы ● 13 мин ● Ленинский проспект ● 16 мин ● Площадь Тарарина ● 17 мин

В избранное Сравнить Показать фото Показать видео

3D-тур по квартире

Общая площадь: 89,5 м² | Жилая площадь: 50,5 м² | Этаж: 7 из 18
 Подъезд: 2025 | Дом: Не сдан | Статус: Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 89,5 м² на 7 этаже. Коллекция девятиэтажных клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваш вариант:
 - Высота потолка - 3,25 м
 Узнать больше

76 079 000 Р ил.
 Следить за изменением цены
 Уточнить со скидкой 2%

Цена за метр: 850 045 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Уточнить: ипотека, материнский капитал

Контакты застройщика
 Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
 Проверенный застройщик

Поселение: 2022 | Жилищный комплекс: 1
 Статус: 7 домов в 1 ЖК

О квартире О доме Подписаться на дом

Аналог №4

Обновлено 23 мая 09:32 • 202 просмотра, 0 закладки

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб., 14 корпус
 ● Воробьевы горы ● 13 мин ● Ленинский проспект ● 16 мин ● Площадь Тарарина ● 17 мин

В избранное Сравнить Показать фото Показать видео

3D-тур по квартире

Общая площадь: 119,6 м² | Жилая площадь: 44,5 м² | Этаж: 7 из 18
 Подъезд: 2025 | Дом: Не сдан | Статус: Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 119,6 м² на 7 этаже. Коллекция девятиэтажных клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваш вариант:
 - Высота потолка - 3,25 м
 Узнать больше

111 009 000 Р ил.
 Следить за изменением цены
 Уточнить со скидкой 2%

Цена за метр: 928 149 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Уточнить: ипотека, материнский капитал

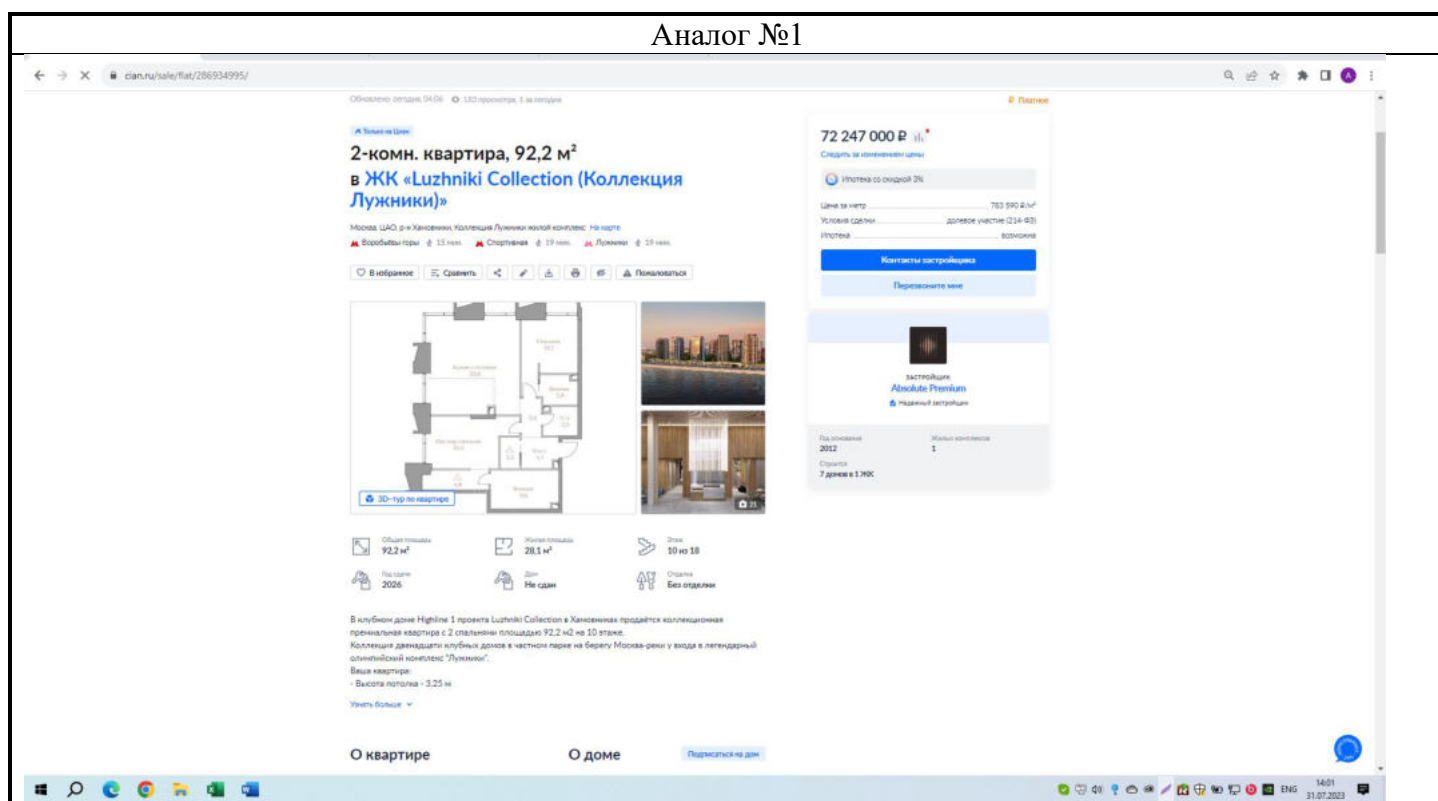
Контакты застройщика
 Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
 Проверенный застройщик

Поселение: 2022 | Жилищный комплекс: 1
 Статус: 7 домов в 1 ЖК

О квартире О доме Подписаться на дом

Показатель	Объект оценки №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	126,30	92,2	145,2	145,2	122,6
Цена, руб.		72 247 000	116 325 000	113 792 000	97 851 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/286934995/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441910/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441902/	https://www.cian.ru/sale/flat/286934998/
Цена, руб. кв.м		783 590	801 136	783 691	798 132
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		744 411	761 079	744 506	758 225
Корректировка на площадь		-3,40%	1,55%	1,55%	-0,33%
Скорректированная цена за кв.м		719 101	772 876	756 046	755 723
Абсолютная корректировка		8,40%	6,55%	6,55%	5,33%
Коэффициент соответствия		11,9047619	15,2671755 / 7	15,2671755 / 7	18,7617260 / 8
Вес аналога		19,452%	24,946%	24,946%	30,656%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		752 959			
Справедливая стоимость, руб.		95 098 722			



Аналог №2

Аналог №2

Обновлено сегодня 04:28 · 139 просмотров, 2 закладки

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

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

Воробьевы горы · 17 мин. Лужники · 18 мин. Спортивная · 20 мин.

В избранное Сравнить Показать

3D-тур по квартире

Общая площадь: 145,2 м² Жилая площадь: 53,3 м² Этаж: 14 из 17

После сдачи: 2026 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме №17/18 по проекту Luzhnik 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

Уплата со скидкой 2%

Цена за метр: 801 136 4 руб/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможно

Контакты застройщика

Перезвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
Идентификация застройщика

Под ключ: 2012 Итого количество: 1
Срок сдачи: 7 домов в 1 ЖК

О квартире О доме Подписаться на дом

Аналог №3

Аналог №3

Обновлено сегодня 07:12 · 190 просмотров, 0 закладки

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

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

Воробьевы горы · 17 мин. Лужники · 18 мин. Спортивная · 20 мин.

В избранное Сравнить Показать

3D-тур по квартире

Общая площадь: 145,2 м² Жилая площадь: 53,3 м² Этаж: 12 из 17

После сдачи: 2026 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме №17/18 по проекту 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
Узнать больше

113 792 000 Р

Следить за изменением цены

Уплата со скидкой 2%

Цена за метр: 783 491 4 руб/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможно

Контакты застройщика

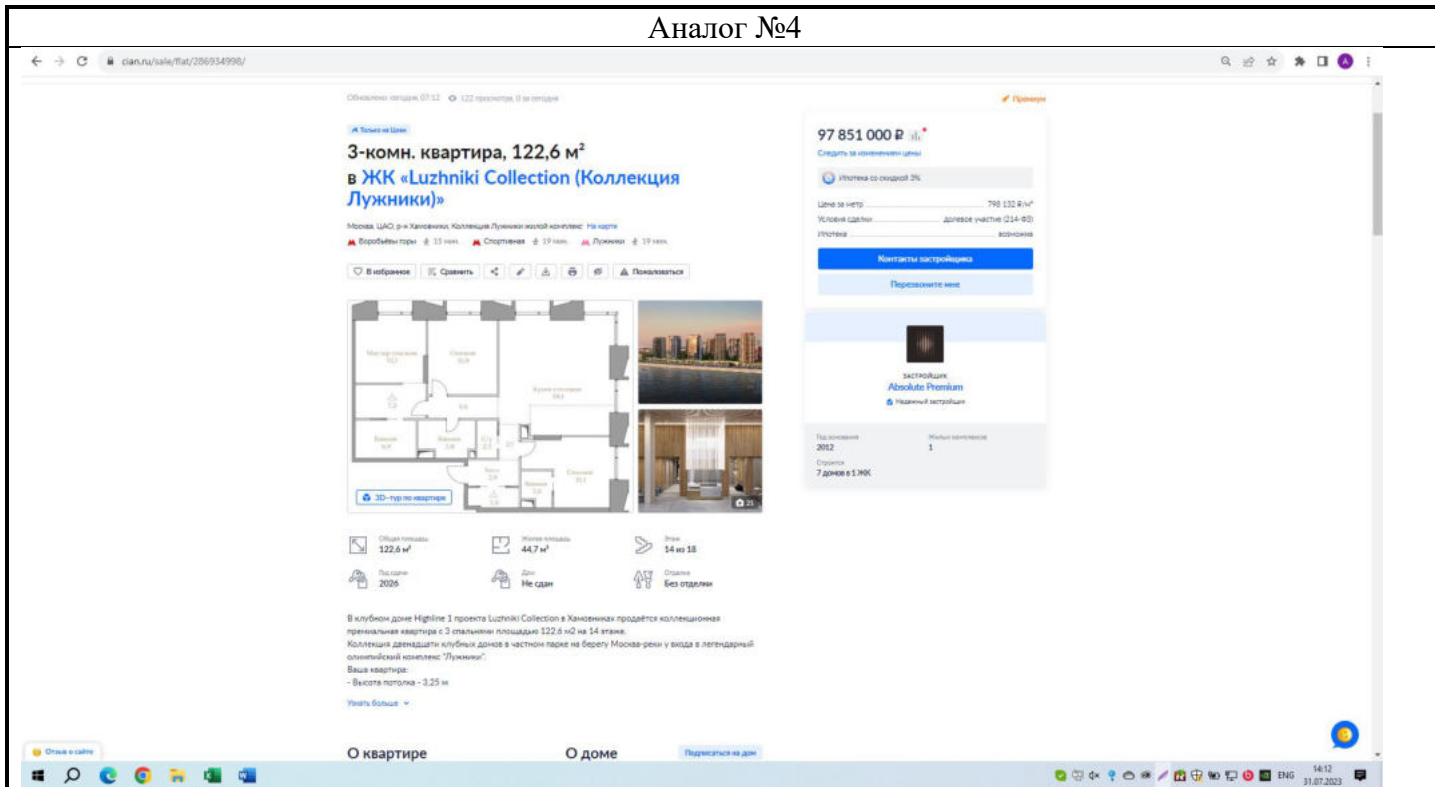
Перезвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
Идентификация застройщика

Под ключ: 2012 Итого количество: 1
Срок сдачи: 7 домов в 1 ЖК

О квартире О доме Подписаться на дом

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	132,60	208,9	134,9	155,9	74,9
Цена, руб.		154 620 000	111 580 000	116 179 000	63 945 000
Ссылка на источник информации		https://luzhniki-collection.ru/flats/0f1cc537-fd32-11ec-9421-9c8e99fc8634/	https://www.ci-an.ru/sale/flat/285441997/	https://www.novostroy-m.ru/kvartiry/chetirehko-mnatnaya-kvartira-v-zhk-luzhniki-collection-18042df6d2ec9ebd001941c2e992ce	https://luzhniki-collection.ru/flats/0f1cc54b-fd32-11ec-9421-9c8e99fc8634/
Цена, руб. кв.м		740 163	827 131	745 215	853 738
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		703 155	785 774	707 954	811 051
Корректировка на площадь		5,13%	0,19%	1,80%	-6,09%
Скорректированная цена за кв.м		739 227	787 267	720 697	761 658
Абсолютная корректировка		10,13%	5,19%	6,80%	11,09%
Коэффициент соответствия		9,871668312	19,26782274	14,70588235	9,017132552
Вес аналога		18,674%	36,449%	27,819%	17,058%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		755 409			
Справедливая стоимость, руб.		100 167 233			

Аналог №1

208,9 м²

ДОМ GARDEN 1
ЭТАЖ 2 / 18
КВАРТИРА 001
СПАЛЬНИ 4
ОТДЕЛКА БЕЗ ОТДЕЛКИ
ВИД ЛУЖНЕЦКИЙ ПАРК

154 620 000 Р
Т/д 163 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Гостиная 34,9
Кладовая 5,1
Кухня-столовая 36,7
Холл 8,7
Ванная 8,3
Мастер-спальня 20,9
Спальня 15,4
Спальня 15,0
Спальня 14,7
7,8
4,3
3,2
2,7
Ванная 5,9
Ванная 5,9
5,5
6,4

Аналог №2

Обновлено 22 мая 05:20 • 243 просмотра, 0 закладок

3-комн. квартира, 134,9 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники, клубный комплекс, Не в новостройке

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

В избранное | Сметить | Добавить | Поделиться | Подписаться

Общая площадь: 134,9 м²
Жилая площадь: 42,2 м²
Этаж: 16 из 18
Подъезд: 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 134,9 м² на 16 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваши варианты:
- Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

111 580 000 Р (i)

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 827 131 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: ипотеками

Контакты застройщика
Позвоните мне

СТРОИТЕЛЬ
Absolute Premium
Настоящий застройщик

Подготовка: 2022
Жилищный комплекс: 1
Сроки: 7 домов в 1 ЖК

О квартире | О доме | Перейти на дом

https://www.sml.ru/zastrosku/absolute-premium-17740/

Аналог №3

ЖК Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)

4-комнатная квартира , 155.90 м², 11 этаж

Москва, ЦАО, Хамовники, наб. Лужнецкая

116 179 000 Р [Смотреть за ценой](#)

745 215 Р/м²
около 31 июля

Квартиры от 12,6
м² от 1,5 млн руб.

Описание 4-комнатной квартиры

Новостройка	ЖК Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)
Застройщик	Абсолют Премиум
Срок ГК	4 квартал 2026 года
Стадия строительства	котлован/фундамент
Тип проекта	Монолит
Общая площадь	155.90 м ²
Жилая площадь	57.40 м ²
Площадь кухни	49.30 м ²
Этаж	11 / 17
Отделка	нет

Планировка 2D [План этажа](#)

Расположение 4-комнатной квартиры

Район: ЦАО

Аналог №4

LUZHNIKI

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 432-04-57

74,9 м²

ДОМ: GARDEN I
ЭТАЖ: 3 / 18
КВАРТИРА: 021
СПАЛЬНЯ: 1
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ
ВЛС: ПРIVATEY ПАРК

63 945 000 Р
853 738 Р за м²

[ЗАБРОНИРОВАТЬ](#)
[ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС](#)

Кухня-столовая 32,8

Мастер-спальня 16,5

С/у 2,0

Холл 7,3

Ванная 6,3

6,0

4,0

Показатель	Объект оценки №5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	74,90	208,9	134,9	155,9	74,9
Цена, руб.		154 620 000	111 580 000	116 179 000	63 945 000
Ссылка на источник информации		https://luzhniki-collection.ru/flats/0f1cc537-fd32-11ec-9421-9c8e99fc8634/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441997/	https://www.novostroy-m.ru/kvartiry/chetirehkomnatnaya-kvartira-v-zhk-luzhniki-collection-18042df6d2ec9ebd001941c2e992ce	https://luzhniki-collection.ru/flats/0f1cc54b-fd32-11ec-9421-9c8e99fc8634/
Цена, руб. кв.м		740 163	827 131	745 215	853 738
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		710 556	794 046	715 406	819 588
Корректировка на площадь		11,94%	6,69%	8,40%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		795 396	847 168	775 500	819 588
Абсолютная корректировка		15,94%	10,69%	12,40%	4,00%
Коэффициент соответствия		6,273525721	9,35453695	8,064516129	25
Вес аналога		12,884%	19,211%	16,562%	51,343%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		814 468			
Справедливая стоимость, руб.		61 003 653			



Аналог №2

3-комн. квартира, 134,9 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники клубный комплекс. На карте
 Воробьевская 13 мин. Лужники 17 мин. Спортивная 20 мин.

111 580 000 Р

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 827 131 Р/м²
 Условная цена: долевое участие 224 020
 Ипотека: валюта

Застраховщик: Absolute Premium

Подписание: 2012
 Этажи: 1
 Сроки: 7 дней в 1 ЖК

Общая площадь: 134,9 м² | Жилая площадь: 42,2 м² | Этаж: 16 из 18
 Тип дома: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках 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".
 Ваца квартиры:
 - Высота потолка - 3,23 м

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Аналог №3

4-комнатная квартира, 155.90 м², 11 этаж
 Москва, ЦАО, Хамовники, наб. Лужнецкая

116 179 000 Р | Скидка на цену
 745 215 Р/м²
 обновлено 31 июля

ЖК Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)

Описание 4-комнатной квартиры

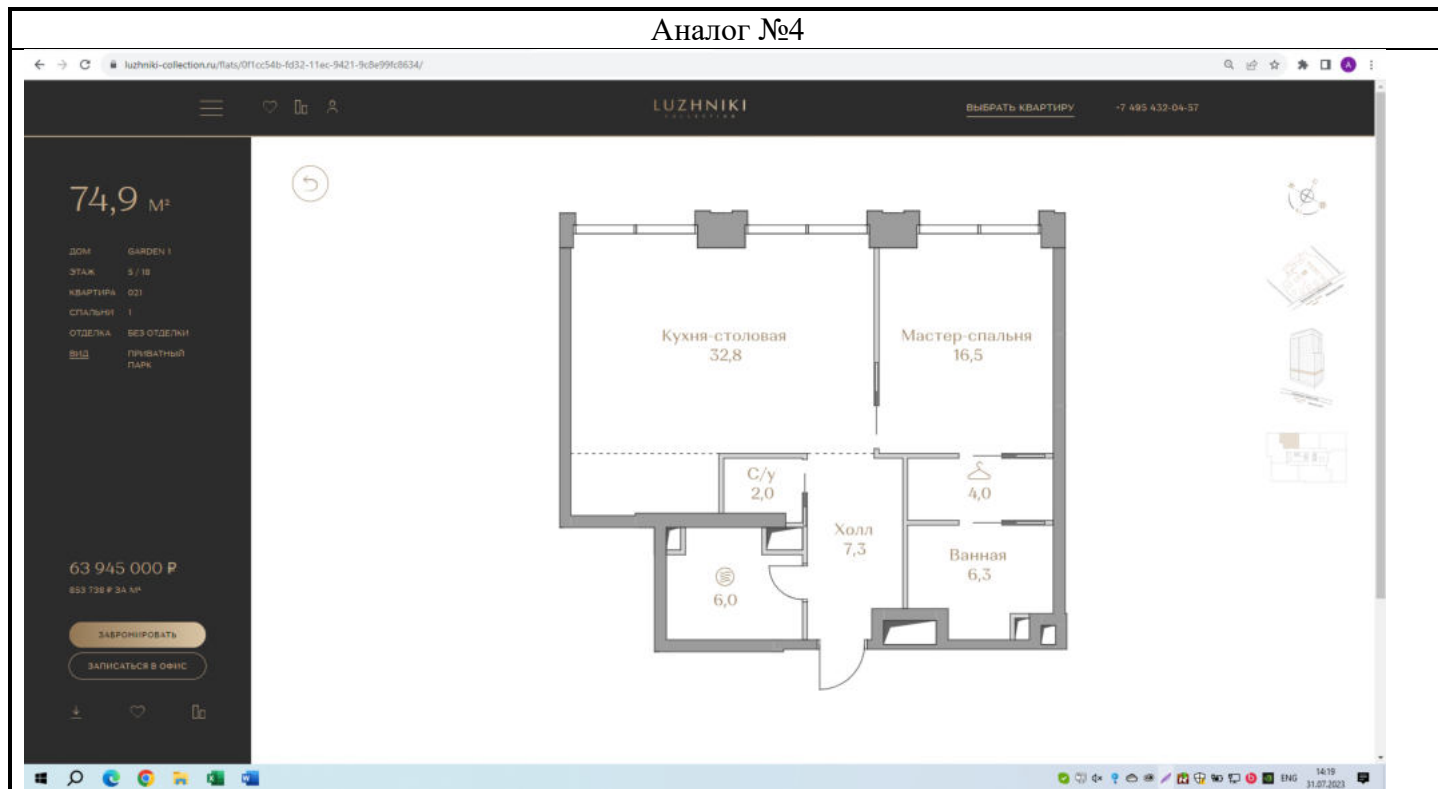
Новостройка	ЖК Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)
Застращик	Абсолют Премиум
Срок ГК	4 квартал 2026 года
Стадия строительства	котлован/фундамент
Тип проекта	Монолит
Общая площадь	155.90 м ²
Жилая площадь	57.40 м ²
Площадь кухни	49.30 м ²
Этаж	11 / 17
Отделка	нет

Расположение 4-комнатной квартиры

Район: ЦАО
 Улицы: Лужнецкая

Планировка 2D План этажа

Квартиры от 12,6 м²



Показатель	Объект оценки №6	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,50	83,2	83,2	66,4	82,3
Цена, руб.		56 919 000	57 942 000	47 995 000	58 537 000
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/289918711/
Цена, руб. кв.м		684 123	696 418	722 816	711 264
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		656 758	668 561	693 903	682 813
Корректировка на площадь		0,36%	0,36%	-2,10%	0,24%
Скорректированная цена за кв.м		659 122	670 968	679 331	684 452
Абсолютная корректировка		4,36%	4,36%	6,10%	4,24%
Коэффициент соответствия		22,93577982	22,93577982	16,39344262	23,58490566
Вес аналога		26,72%	26,72%	19,10%	27,47%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		673 171			
Справедливая стоимость, руб.		54 190 266			

Аналог №1

Обновлено: 20 июл, 09:17 | 933 просмотра, 14 закладки

2-комн. квартира, 83,2 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 | Поделиться | Показать

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

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 >

О квартире | О доме | Подписаться на дом

56 919 000 Р | Следить за изменением цены | Ипотека со скидкой 2% | Цена за метр: 694 125 Р/м² | Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ) | Ипотека: возможно | +7 (499) 956-89-77 | Номер только для звонков, сообщения не будут | Если хотите оставить заявку, напишите нам | Позвоните мне | Агентство: застройщик Absolute Premium | Ипотечный застройщик | Год окончания: 2012 | Итогов объектов: 1 | Статус: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №2

Обновлено: 19 июл, 04:51 | 766 просмотров, 8 закладки

2-комн. квартира, 83,2 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 | Поделиться | Показать

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

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 >

О квартире | О доме | Подписаться на дом

57 942 000 Р | Следить за изменением цены | Ипотека со скидкой 2% | Цена за метр: 696 418 Р/м² | Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ) | Ипотека: возможно | +7 495 138-98-83 | Номер только для звонков, сообщения не будут | Если хотите оставить заявку, напишите нам | Позвоните мне | Агентство: застройщик Absolute Premium | Ипотечный застройщик | Год окончания: 2012 | Итогов объектов: 1 | Статус: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено 28 мая 04:35 • 788 просмотров, 5 на карте

1-комн. квартира, 66,4 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

3D-тур по квартире

Общая площадь: 66,4 м² | Жилая площадь: 38,8 м² | Этаж: 3 из 18
Площадь: 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 - 3,25 м

Узнать больше

О квартире О доме Подписаться на дом

47 995 000 Р
Следить за изменением цены
Ипотека со скидкой 2%
Цена за метр: 722 816 Р/м²
Условия сделки: доленое участие (2/14-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-89-77
Меню только для звонков, сообщения не будут
Если захотите оставить заявку, нажмите на иконку

Позвоните мне

Застраховщик: Absolute Premium
Именной застройщик

Под ключ: 2012 | Итого квартир: 1
Срок: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №4

Обновлено 13 мая 18:47 • 41 просмотр, 4 на карте

2-комн. квартира, 82,3 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.

В избранное Сравнить Показать

3D-тур по квартире

Общая площадь: 82,3 м² | Жилая площадь: 28,7 м² | Этаж: 4 из 18
Площадь: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предпроектная

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 82,3 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

О квартире О доме Подписаться на дом

58 537 000 Р
Следить за изменением цены
Ипотека со скидкой 2%
Цена за метр: 711 264 Р/м²
Условия сделки: доленое участие (2/14-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 (499) 956-89-77
Меню только для звонков, сообщения не будут
Если захотите оставить заявку, нажмите на иконку

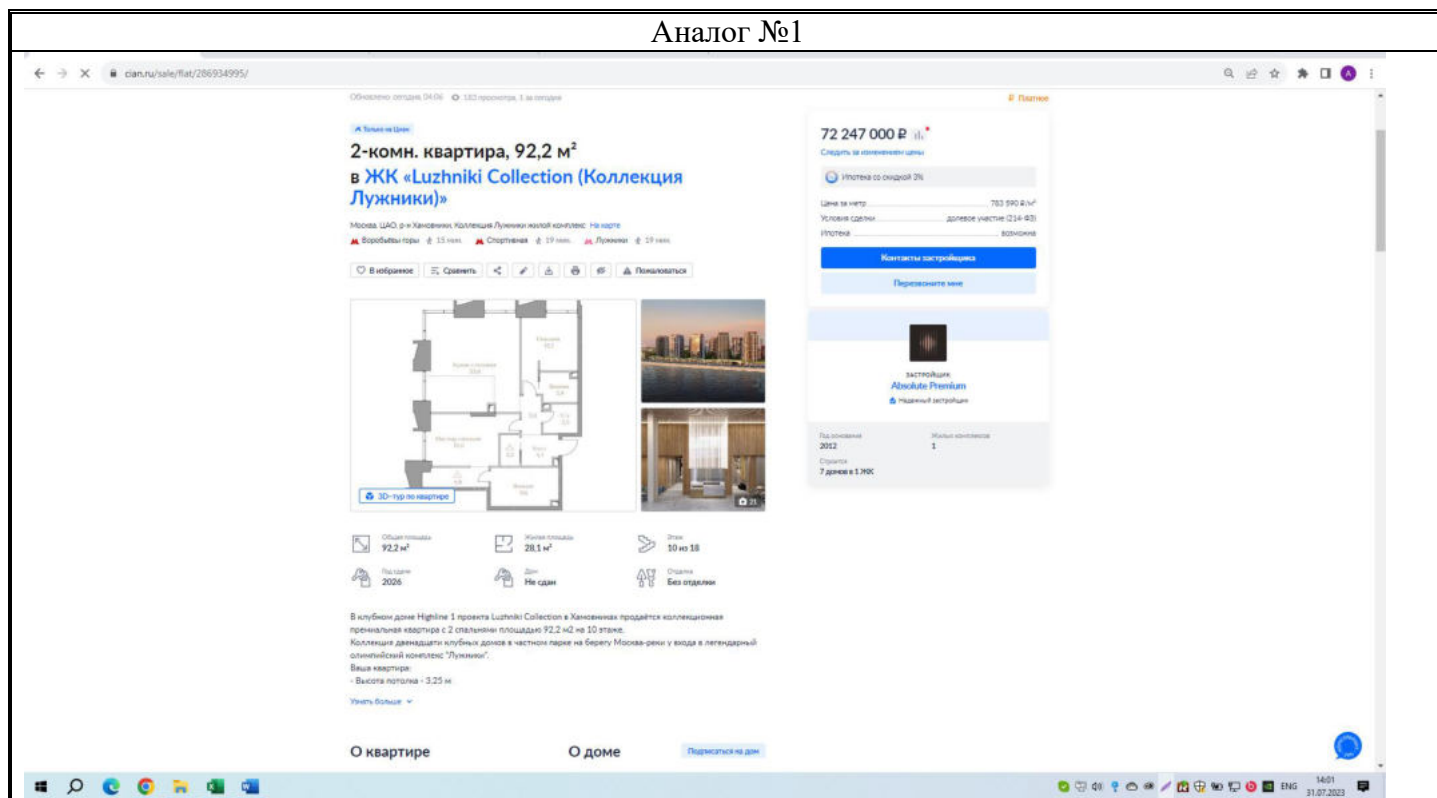
Позвоните мне

Застраховщик: Absolute Premium
Именной застройщик

Под ключ: 2012 | Итого квартир: 1
Срок: 7 домов в 1 ЖК

Показатель	Объект оценки №7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	85,90	92,2	49,8	145,2	122,6
Цена, руб.		72 247 000	40 665 000	113 792 000	97 851 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/286934995/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441840/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441902/	https://www.cian.ru/sale/flat/286934998/
Цена, руб. кв.м		783 590	816 566	783 691	798 132
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		752 246	783 903	752 343	766 207
Корректировка на площадь		0,78%	-5,82%	5,94%	3,99%
Скорректированная цена за кв.м		758 114	738 280	797 032	796 779
Абсолютная корректировка		4,78%	9,82%	9,94%	7,99%
Коэффициент соответствия		20,92050209	10,18329939	10,06036217	12,51564456
Вес аналога		38,973%	18,970%	18,741%	23,315%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		770 652			
Справедливая стоимость, руб.		66 199 007			

Аналог №1



Аналог №2

Обновлено сегодня 04:36 · 3 044 просмотра, 3 на карте

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

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

В избранное · Сравнить · Показать

3D-тур по квартире

Общая площадь: 49,8 м² · Жилая площадь: 27,9 м² · Этаж: 4 из 17
Посадки: 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

Узнать больше

О квартире · О доме · Подписаться на дом

40 665 000 Р · Ипотека со скидкой 2%
Цена за метр: 816 566 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возмощена

Контакты застройщика · Переговорите мне

Застройщик: Absolute Premium · Именной застройщик

Подсказки: 2022 · Итого комплексов: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено сегодня 07:12 · 1 160 просмотров, 9 на карте

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

Москва, ЦАО р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
Бородинские горы · 17 мин · Лужники · 18 мин · Спортивная · 20 мин

В избранное · Сравнить · Показать

3D-тур по квартире

Общая площадь: 145,2 м² · Жилая площадь: 53,3 м² · Этаж: 12 из 17
Посадки: 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

Узнать больше

О квартире · О доме · Подписаться на дом

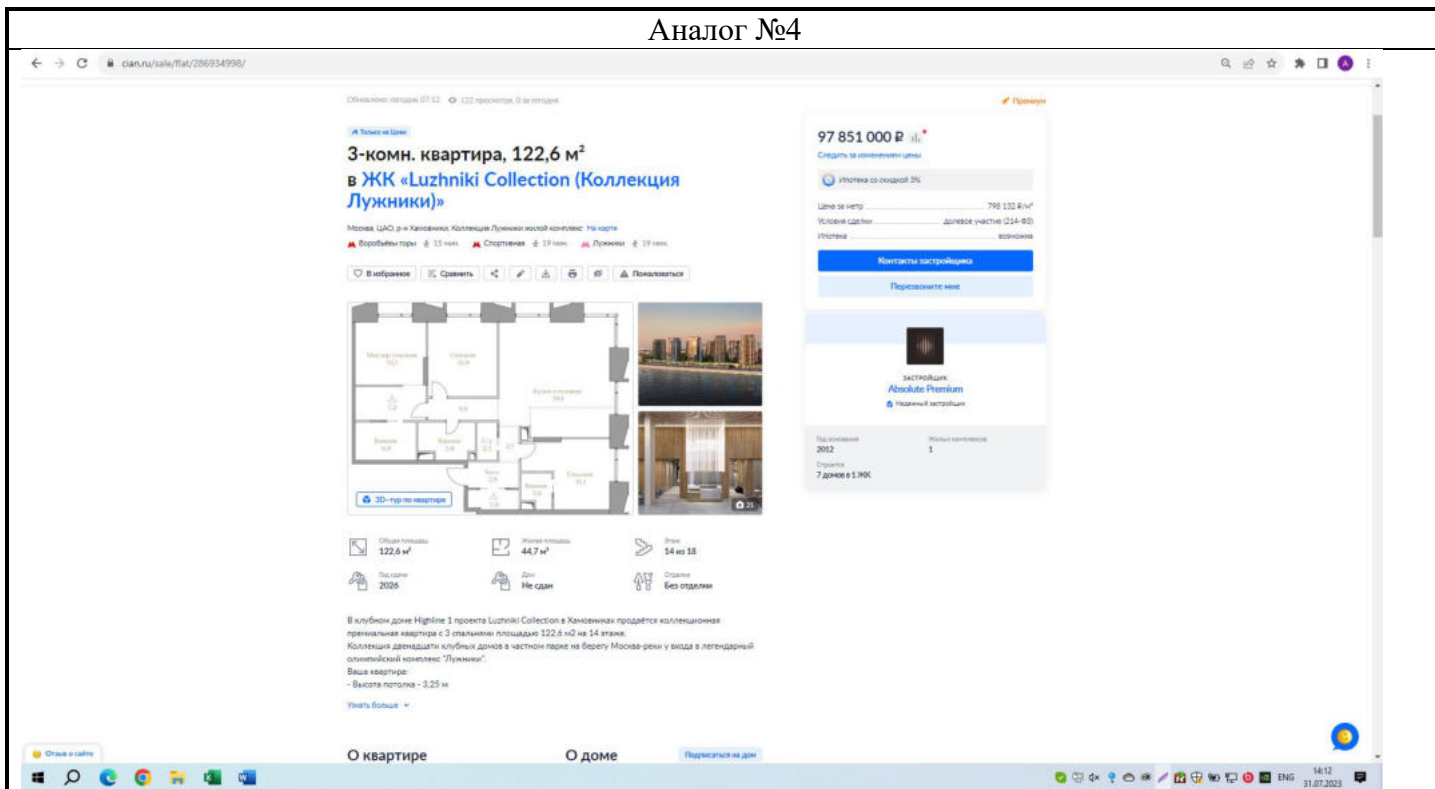
113 792 000 Р · Ипотека со скидкой 2%
Цена за метр: 783 491 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возмощена

Контакты застройщика · Переговорите мне

Застройщик: Absolute Premium · Именной застройщик

Подсказки: 2022 · Итого комплексов: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	101,80	92,2	145,2	145,2	122,6
Цена, руб.		72 247 000	116 325 000	113 792 000	97 851 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/2869349	https://www.cian.ru/sale/flat/2854419	https://www.cian.ru/sale/flat/28544190	https://www.cian.ru/sale/flat/286934998/
Цена, руб. кв.м		783 590	801 136	783 691	798 132
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		744 411	761 079	744 506	758 225
Корректировка на площадь		-1,08%	3,98%	3,98%	2,07%
Скорректированная цена за кв.м		736 371	791 370	774 137	773 920
Абсолютная корректировка		6,08%	8,98%	8,98%	7,07%
Коэффициент соответствия		16,44736842	11,13585746	11,13585746	14,14427157
Вес аналога		31,113%	21,065%	21,065%	26,756%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		765 951			
Справедливая стоимость, руб.		77 973 812			

Аналог №1

Обновлено: сегодня, 04:06 | 182 просмотра, 1 за неделю

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

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

В избранное | Сравнить | Поделиться

72 247 000 Р ил. ⁺
 Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 783 590 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотека

Контакты застройщика
 Переговорайте мне

Застройщик: Absolute Premium
 Именной застройщик

Посмотреть
 2022
 Страница: 7 домов в 1 ЖК

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

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92,2 м² на 10 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Аналог №2

Находимость в Москве | Продажи | Продажа 3-комнатной квартиры в Москве | Коллекция Лужники ЖК | ЦАО | Хановники

Обновлено: сегодня, 04:36 | 339 просмотров, 2 за неделю

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 ● 17 мин. ● Лужники ● 18 мин. ● Спортивная ● 20 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться

116 325 000 Р ил. ⁺
 Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

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

Контакты застройщика
 Переговорайте мне

Застройщик: Absolute Premium
 Именной застройщик

Посмотреть
 2022
 Страница: 7 домов в 1 ЖК

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

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Аналог №3

Обновлено сегодня, 07:12 190 просмотров, 0 на сайте

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники, жилая застройка. На карте
Борисовы горы 17 мин. Лужники 18 мин. Спортивная 30 мин.

В избранное Сравнить 3D-тур по квартире

Общая площадь: 145,2 м² Жилая площадь: 53,3 м² Этаж: 12 из 17
После сдачи: 2026 Дом: Не сдан Статус: 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".
Высота потолков - 3,25 м
Узнать больше

113 792 000 Р Следить за изменением цены
Уплата со скидкой 2%
Цена за метр: 783 491 Р/м²
Условие сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

Контакты застройщика
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
Новый застройщик

Под ключ: 2012 Итого комплексов: 1
Срок сдачи: 7 домов в 1.90К

О квартире О доме Подписаться на дом

Аналог №4

Обновлено сегодня, 07:12 122 просмотра, 0 на сайте

3-комн. квартира, 122,6 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники, жилая застройка. На карте
Борисовы горы 13 мин. Спортивная 19 мин. Лужники 19 мин.

В избранное Сравнить 3D-тур по квартире

Общая площадь: 122,6 м² Жилая площадь: 44,7 м² Этаж: 14 из 18
После сдачи: 2026 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 122,6 м² на 14 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
Высота потолков - 3,25 м
Узнать больше

97 851 000 Р Следить за изменением цены
Уплата со скидкой 2%
Цена за метр: 798 132 Р/м²
Условие сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

Контакты застройщика
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
Новый застройщик

Под ключ: 2012 Итого комплексов: 1
Срок сдачи: 7 домов в 1.90К

О квартире О доме Подписаться на дом

Показатель	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	133,00	208,9	134,9	155,9	74,9
Цена, руб.		154 620 000	111 580 000	116 179 000	63 945 000
Ссылка на источник информации		https://luzhniki-collection.ru/flats/0f1cc537-fd32-11ec-9421-9c8e99fc8634/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441997/	https://www.novostroy-m.ru/kvartiry/chetirehko-mnatnaya-kvartira-v-zhk-luzhniki-collection-18042df6d2ec9ebd001941c2e992ce	https://luzhniki-collection.ru/flats/0f1cc54b-fd32-11ec-9421-9c8e99fc8634/
Цена, руб. кв.м		740 163	827 131	745 215	853 738
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		703 155	785 774	707 954	811 051
Корректировка на площадь		5,09%	0,16%	1,76%	-6,12%
Скорректированная цена за кв.м		738 946	787 031	720 414	761 415
Абсолютная корректировка		10,09%	5,16%	6,76%	11,12%
Коэффициент соответствия		9,910802775	19,37984496	14,79289941	8,992805755
Вес аналога		18,673%	36,513%	27,871%	16,943%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		755 145			
Справедливая стоимость, руб.		100 434 285			



Аналог №2

3-комн. квартира, 134,9 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники, клубный комплекс. На карте
 Воробьевская гора 13 мин. Лужники 17 мин. Спортивная 20 мин.

111 580 000 Р

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 827 131 Р/м²
 Условная цена: договор участия 224 020
 Ипотека: ипотека

Застраховщик: Absolute Premium

Подписание: 2012
 Этажи: 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 134,9 м²
 Жилая площадь: 42,2 м²
 Этаж: 16 из 18
 Тип дома: 2026
 Дом: Не сдан
 Отделка: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках 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".
 Вада квартиры:
 - Высота потолка - 3,23 м

Узнать больше

О квартире О доме Подписаться на дом

Аналог №3

ЖК Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)

4-комнатная квартира, 155.90 м², 11 этаж

Москва, ЦАО, Хамовники, наб. Лужнецкая

116 179 000 Р Связаться по цене
 745 215 Р/м²
 обновлено 31 июля

Квартиры от 12,6 млн

Описание 4-комнатной квартиры

Новостройка	ЖК Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)
Застраховщик	Абсолют Премиум
Срок ГК	4 квартал 2026 года
Стадия строительства	котлован/фундамент
Тип проекта	Монолит
Общая площадь	155.90 м ²
Жилая площадь	57.40 м ²
Площадь кухни	49.30 м ²
Этаж	11 / 17
Отделка	нет

Расположение 4-комнатной квартиры

Район: ЦАО
 Улицы: Лужнецкая

Планировка 2D План этажа

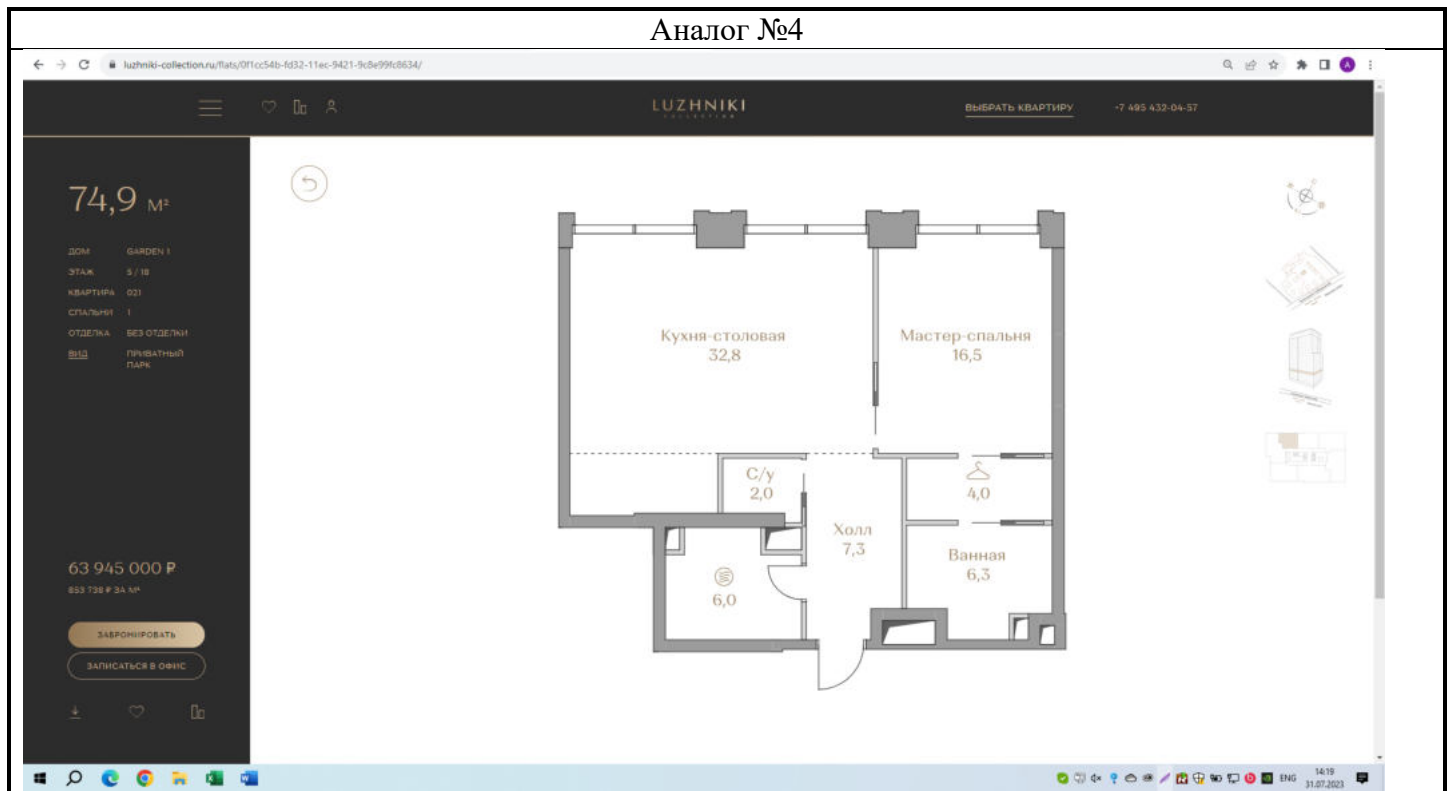


Таблица 5.3.2 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

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.		95 331 000	97 139 000	95 331 000	106 013 000
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		861 165	805 464	861 165	804 347
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		818 107	765 191	818 107	764 130
Корректировка на площадь		-0,26%	0,68%	-0,26%	1,67%
Скорректированная цена за кв.м		815 980	770 394	815 980	776 891
Абсолютная корректировка		5,26%	5,68%	5,26%	6,67%
Коэффициент соответствия		19,01141	17,60563	19,01141	14,99250
Вес аналога		26,920%	24,930%	26,920%	21,230%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		796 317			
Справедливая стоимость, руб.		90 302 348			

Аналог №1

Обновлено 25 мая 06:32 • 900 просмотров, 1 за неделю

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 ● Воробьевы горы ● 13 мин. ● Ленинский проспект ● 17 мин. ● Площадь Гагарина ● 33 мин.

В избранное Сравнить Показать фото Показать видео

95 331 000 Р. ⁺
 Следить за изменением цены
 Уточнить со скидкой 2%

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

Контакты застройщика
 Переоцените цену

Застройщик: Absolute Premium
 Ипотечный застройщик

Под ключевые: 2022
 Жилищный комплекс: 1
 Страны: 7 домов в 1 ЖК

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

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 стальной 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

Узнать больше

О квартире О доме Подписаться на дом

Аналог №2

Обновлено сегодня 04:36 • 822 просмотра, 1 за неделю

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 ● Воробьевы горы ● 13 мин. ● Ленинский проспект ● 17 мин. ● Площадь Гагарина ● 33 мин.

В избранное Сравнить Показать фото Показать видео

97 139 000 Р. ⁺
 Следить за изменением цены
 Уточнить со скидкой 2%

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

Контакты застройщика
 Переоцените цену

Застройщик: Absolute Premium
 Ипотечный застройщик

Под ключевые: 2022
 Жилищный комплекс: 1
 Страны: 7 домов в 1 ЖК

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

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 стальными площадями 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

Узнать больше

О квартире О доме Подписаться на дом

Аналог №3

Аналог №4

Показатель	Объект оценки №11	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	136,30	208,9	134,9	155,9	74,9
Цена, руб.		154 620 000	111 580 000	116 179 000	63 945 000
Ссылка на источник информации		https://luzhniki-collection.ru/flats/0f1cc537-fd32-11ec-9421-9c8e99fc8634/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441997/	https://www.novostroy-m.ru/kvartiry/chetirehko-mnatnaya-kvartira-v-zhk-luzhniki-collection-18042df6d2ec9ebd001941c2e992ce	https://luzhniki-collection.ru/flats/0f1cc54b-fd32-11ec-9421-9c8e99fc8634/
Цена, руб. кв.м		740 163	827 131	745 215	853 738
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		703 155	785 774	707 954	811 051
Корректировка на площадь		4,81%	-0,11%	1,49%	-6,37%
Скорректированная цена за кв.м		736 977	784 910	718 503	759 387
Абсолютная корректировка		9,81%	5,11%	6,49%	11,37%
Коэффициент соответствия		10,1936799 2	19,5694716 2	15,4083204 9	8,79507475 8
Вес аналога		18,889%	36,262%	28,552%	16,297%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		752 736			
Справедливая стоимость, руб.		102 597 917			



Аналог №2

3-комн. квартира, 134,9 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, в-п Хамовники, Коллекция Лужники клубный комплекс. На карте
 Воробьевская 13 мин. Лужники 17 мин. Спортивная 20 мин.

111 580 000 Р

Ипотека со скидкой 2%

Цена за м²: 827 131 Р/м²
 Условная цена: долевая участие 224 020
 Ипотека: ипотеками

Застраховщик: Absolute Premium

Подписание: 2012
 Этажи: 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 134,9 м²
 Жилая площадь: 42,2 м²
 Этаж: 16 из 18
 Тип дома: 2026
 Дом: Не сдан
 Отделка: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках 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".
 Вада квартиры:
 - Высота потолка - 3,23 м

Узнать больше

О квартире О доме Подписаться на дом

Аналог №3

ЖК Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)

4-комнатная квартира, 155.90 м², 11 этаж

Москва, ЦАО, Хамовники, наб. Лужнецкая

116 179 000 Р Ссылка на сайт
 745 215 Р/м²
 обновлено 31 июля

Квартиры от 12,6 млн

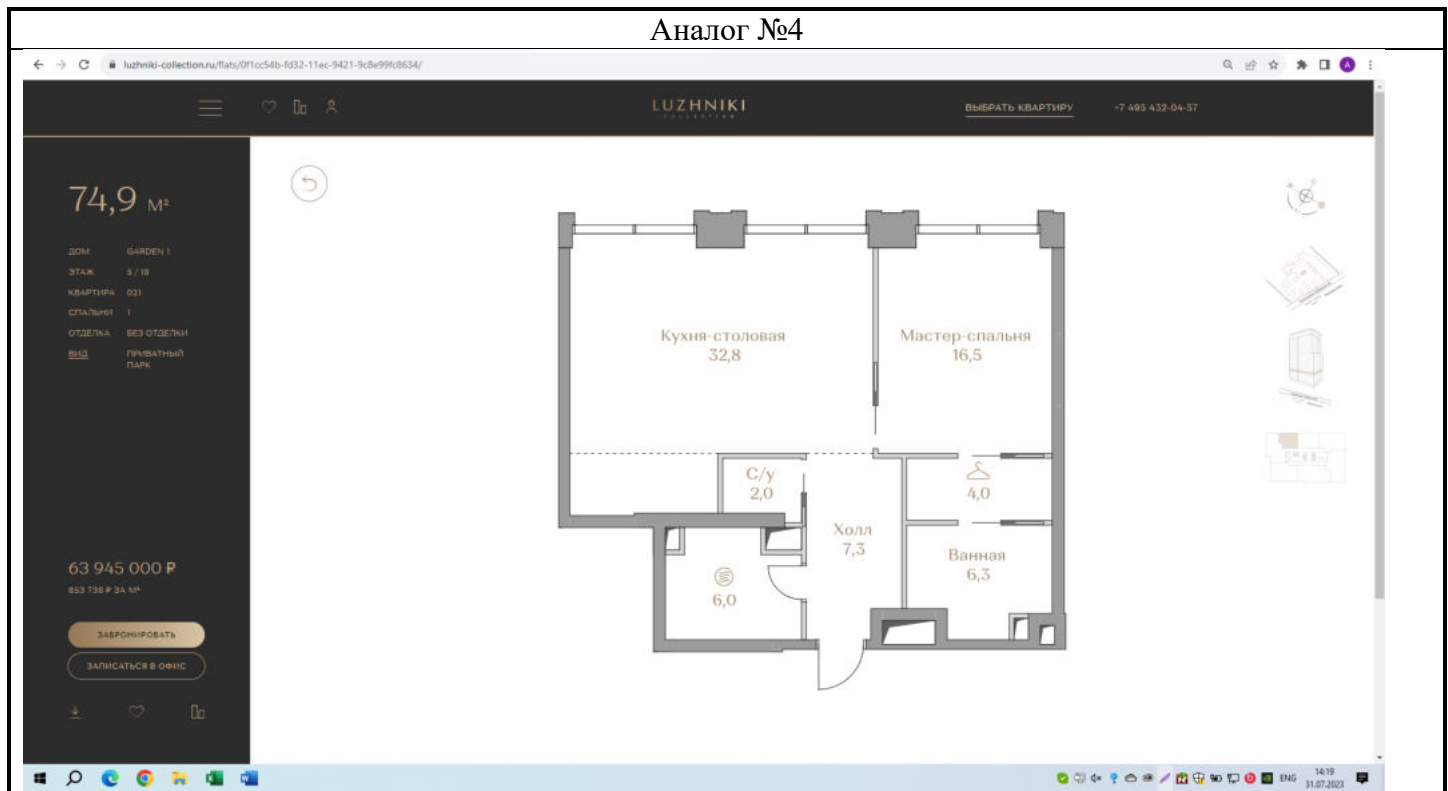
Описание 4-комнатной квартиры

Новостройка	ЖК Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)
Застраивщик	Абсолют Премиум
Срок ГК	4 квартал 2026 года
Стадия строительства	котлован/фундамент
Тип проекта	Монолит
Общая площадь	155.90 м ²
Жилая площадь	57.40 м ²
Площадь кухни	49.30 м ²
Этаж	11 / 17
Отделка	нет

Расположение 4-комнатной квартиры

Район: ЦАО
 Улицы: Ухомыльни

Планировка 2D План этажа



Показатель	Объект оценки №12	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	80,5	80,3	66,4	66,3
Цена, руб.		59 013 000	66 403 000	47 995 000	50 556 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/290028620/	https://www.cian.ru/sale/flat/289918708/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442052/	https://www.cian.ru/sale/flat/286399608/
Цена, руб. кв.м		733 081	826 936	722 816	762 534
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		703 758	793 859	693 903	732 033
Корректировка на площадь		-0,26%	-0,28%	-2,35%	-2,36%
Скорректированная цена за кв.м		701 928	791 636	677 596	714 757
Абсолютная корректировка		4,26%	4,28%	6,35%	6,36%
Коэффициент соответствия		23,4741784	23,3644859 8	15,7480315	15,7232704 4
Вес аналога		29,976%	29,836%	20,110%	20,078%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		726 376			
Справедливая стоимость, руб.		59 853 382			

Аналог №1

2-комн. квартира, 80,5 м²

в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, Коллекция Лужники жилой комплекс

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

Общая площадь

80,5 м²

Жилая площадь

27,4 м²

Этаж

2 из 18

Под сдан

2026

Дом

Не сдан

В клубном доме Mountain line проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 80,5 м² с отделкой white-box 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

[Узнать больше](#)

59 013 000 Р

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 733 081 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возможна

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Absolute Premium

Кредит наличными до 5 000 000 Р

Тинькофф

Белье и одежда для беременных опт, корректирующее бельё.

Клубный дом Орус

Новый проект в окружении исторического наследия. Панорамные виды на Москву-реку

+7 (495) 165-23-59

Рекомендатель и застройщик ООО «СЗ «ОРИС» ОГРН 1167847688247, 119435, г. Москва, Малая Переговорная ул., д. 3, этаж 3, пом. 1, ком 18. Проектная декларация на наш дом.рф

Аналог №2

2-комн. квартира, 80,3 м²

в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, Коллекция Лужники жилой комплекс

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

Общая площадь

80,3 м²

Жилая площадь

27,4 м²

Этаж

4 из 18

Под сдан

2026

Дом

Не сдан

В клубном доме Mountain line проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 80,3 м² с отделкой 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](#)

66 403 000 Р

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 826 936 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возможна

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Absolute Premium

0Р первый 6 месяцев по кредиту под залог квартиры

БЖФ Банк

ЖК Sydney City от ФСК

Квартиры премиум-класса от 31 500 руб. в месяц. Большие виды на реку и центр

+7 (495) 256-24-38

Рекомендатель ООО «СЗ Лидер строительной отрасли», ОГРН 118774562915, 101000, г. Москва, ул. Маскивалов, этаж 1, ком. 22, ЖК «Сидней Сити». Застройщик ФСК Сидней Сити, ГД не наш дом.рф. Планируемая стоимость: 111 407 руб./м²

[Перейти на сайт](#)

МФК «Варшавские ворота»

ЖК премиум-класса. Рядом метро Аннино. Апартаменты от 5,8 млн руб. Срок сдачи в III кв 2025 г.

+7 (495) 320-06-96

Рекомендатель ООО «В» - Девелопмент, ОГРН 5137746227670, Москва, проспект Варшавского дом 41 стр. 3 строение 1. Застройщик АО СЗ ФЛАВОСИНТЕК, ГД не наш дом.рф.

© Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт», тел.: (495) 790-51-18

88


Аналог №3

Обновлено сегодня 04:04 • 3D-просмотр, 4 закладки

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

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

В избранное Сравнить 3D-тур по квартире



47 995 000 Р ^{или} ^{или}

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр 722 816 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотека

Контакты застройщика
 Переговоры мне

застройщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подписание: 2022 Итого комплектов: 1
 Стратегия: 7 домов в 1 ЖК

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 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

О квартире О доме Подписаться на дом


Аналог №4

Обновлено сегодня 04:04 • 3D-просмотр, 4 закладки

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

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

В избранное Сравнить 3D-тур по квартире



50 556 000 Р ^{или} ^{или}

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр 762 534 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотека

Контакты застройщика
 Переговоры мне

застройщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подписание: 2022 Итого комплектов: 1
 Стратегия: 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 66,3 м² Жилая площадь: 35,3 м² Этаж: 5 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 66,3 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
 Узнать больше

О квартире О доме Подписаться на дом

Тип жилья: Новостройка Количество этажей: 1 пассажирский, 1 служебный

Показатель	Объект оценки №13	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	80,5	80,3	66,4	66,3
Цена, руб.		59 013 000	66 403 000	47 995 000	50 556 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/290028620/	https://www.cian.ru/sale/flat/289918708/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442052/	https://www.cian.ru/sale/flat/286399608/
Цена, руб. кв.м		733 081	826 936	722 816	762 534
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		703 758	793 859	693 903	732 033
Корректировка на площадь		-0,26%	-0,28%	-2,35%	-2,36%
Скорректированная цена за кв.м		701 928	791 636	677 596	714 757
Абсолютная корректировка		4,26%	4,28%	6,35%	6,36%
Коэффициент соответствия		23,4741784	23,36448598	15,7480315	15,72327044
Вес аналога		29,976%	29,836%	20,110%	20,078%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		726 376			
Справедливая стоимость, руб.		59 853 382			

Аналог №1

2-комн. квартира, 80,5 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, Коллекция Лужники жилой комплекс
 Воробьевы горы 12 мин. Лужники 18 мин. Спортивная 20 мин.

Общая площадь: 80,5 м² | Жилая площадь: 27,4 м² | Этаж: 2 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 80,5 м² с отделкой white-box 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

Узнать больше

О квартире | **О доме** | Подписаться на дом

Показатель	Новостройка	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Тип жилья	Новостройка	Тип дома	Монолитный
Общая площадь	80,5	Парковка	Многоуровневая
Жилая площадь	27,4		
Высота потолков	3,25 м		

59 013 000 Р

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 733 081 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Absolute Premium

Кредит наличными до 5 000 000 Р

Белье и одежда для беременных опт, корректирующее бельё.

Клубный дом Orus
 Новый проект в окружении исторического наследия. Панорамные виды на Москву-реку
 +7 (495) 165-23-59

Рекомендатель и застройщик ООО «СЗ «ОРИС», ОГРН 1167847688047
 119435, г. Москва, Малая Пироговская ул., д. 3, этаж 3, пом. 1, ком 1Б.
 Просмотреть декларацию на наш дом РФ

Аналог №2

2-комн. квартира, 80,3 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, Коллекция Лужники жилой комплекс

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

Общая площадь
80,3 м²

Жилая площадь
27,4 м²

Этаж
4 из 18

Под снос
2026

Дом
Не сдан

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 80,3 м² с отделкой 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](#)

66 403 000 Р

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 826 936 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возможна

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Absolute Premium

0 Р первый 6 месяцев по кредиту под залог квартиры

ЖК Sydney City от ФСК
Квартиры премиум-класса от 31 500 руб. в месяц. Большие виды на реку у центр
+7 (495) 256-24-38

МФК «Варшавские ворота»
ЖК комфорт-класса. Рядом метро Аннино. Апартаменты от 5,8 млн руб. Срок сдачи в III кв 2025 г.
+7 (495) 320-06-96

О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	80,3
Жилая площадь	27,4
Высота потолков	3,25 м

О доме

Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Тип дома	Монолитный
Парковка	Многоуровневая

[Подписаться на дом](#)

Аналог №3

1-комн. квартира, 66,4 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.

Общая площадь
66,4 м²

Жилая площадь
38 м²

Этаж
3 из 18

Под снос
2026

Дом
Не сдан

Страна
Предшествова

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках 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](#)

47 995 000 Р

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 722 816 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возможна

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Absolute Premium

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium

Под снос
2026

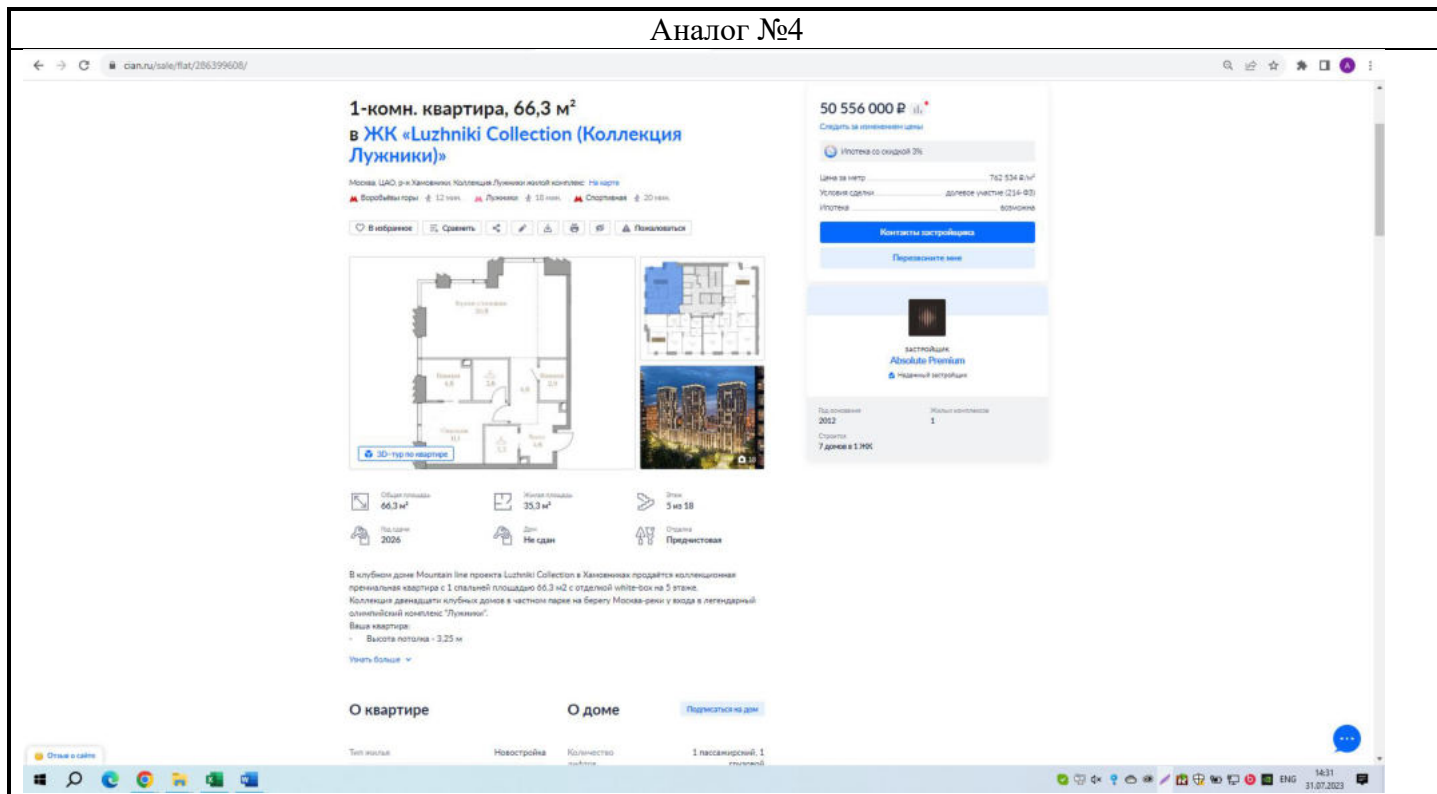
Страна
7 домов в 1 ЖК

О квартире

О доме

[Подписаться на дом](#)

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №14	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	60,70	55	49,8	55	94,1
Цена, руб.		43 585 000	40 665 000	42 279 000	64 387 000
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/286934975/
Цена, руб. кв.м		792 455	816 566	768 709	684 240
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		760 757	783 903	737 961	656 870
Корректировка на площадь		-1,08%	-2,15%	-1,08%	4,94%
Скорректированная цена за кв.м		752 541	767 049	729 991	689 319
Абсолютная корректировка		5,08%	6,15%	5,08%	8,94%
Коэффициент соответствия		19,68503937	16,2601626	19,68503937	11,18568233
Вес аналога		29,462%	24,336%	29,462%	16,741%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		738 852			
Справедливая стоимость, руб.		44 848 316			

Аналог №1

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. Спортивная 19 мин. Лужники 19 мин.

Ипотека со скидкой 2%

Следить за изменением цены

Цена за метр 792 455 руб/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощена

Контакты застройщика
 Переговорите мне

Застройщик: Absolute Premium
 Проверенный застройщик

Под освоение: 2012 Жилищный комплекс: 1
 Стратегия: 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 55 м² Жилая площадь: 12,8 м² Этаж: 10 из 18
 Подъезд: 2026 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме Nightline 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках 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".
 Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м
 Узнать больше

О квартире О доме Подписаться на дом

Аналог №2

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.

Ипотека со скидкой 2%

Следить за изменением цены

Цена за метр 816 566 руб/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возмощена

Контакты застройщика
 Переговорите мне

Застройщик: Absolute Premium
 Проверенный застройщик

Под освоение: 2012 Жилищный комплекс: 1
 Стратегия: 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 49,8 м² Жилая площадь: 27,9 м² Этаж: 4 из 17
 Подъезд: 2025 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме Nightline 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
 Узнать больше

О квартире О доме Подписаться на дом

Тип жилья: Новостройка Количество лифтов: 1 пассажирский, 1 грузовой

Аналог №3

Обновлено: 14 июл, 23:11 • 194 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 Поделиться

3D-тур по квартире

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

Цена за метр: 765 709 руб/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

Ипотека со скидкой 3%

Контакты застройщика
Перезвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
Надежный застройщик

Под строительство: 2012
Этажность: 7 домов в 1 ЖК
Жилых корпусов: 1

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 м² на 8 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

Аналог №4

Обновлено: 13 июл, 14:45 • 140 просмотров, 1 за сегодня

2-комн. квартира, 94,1 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 Поделиться

3D-тур по квартире

Общая площадь: 94,1 м²
Жилая площадь: 25,8 м²
Этаж: 10 из 18
Под саны: 2026
Дом: Не сдан
Отделка: Без отделки

Цена за метр: 684 240 руб/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

Ипотека со скидкой 3%

Контакты застройщика
Перезвоните мне

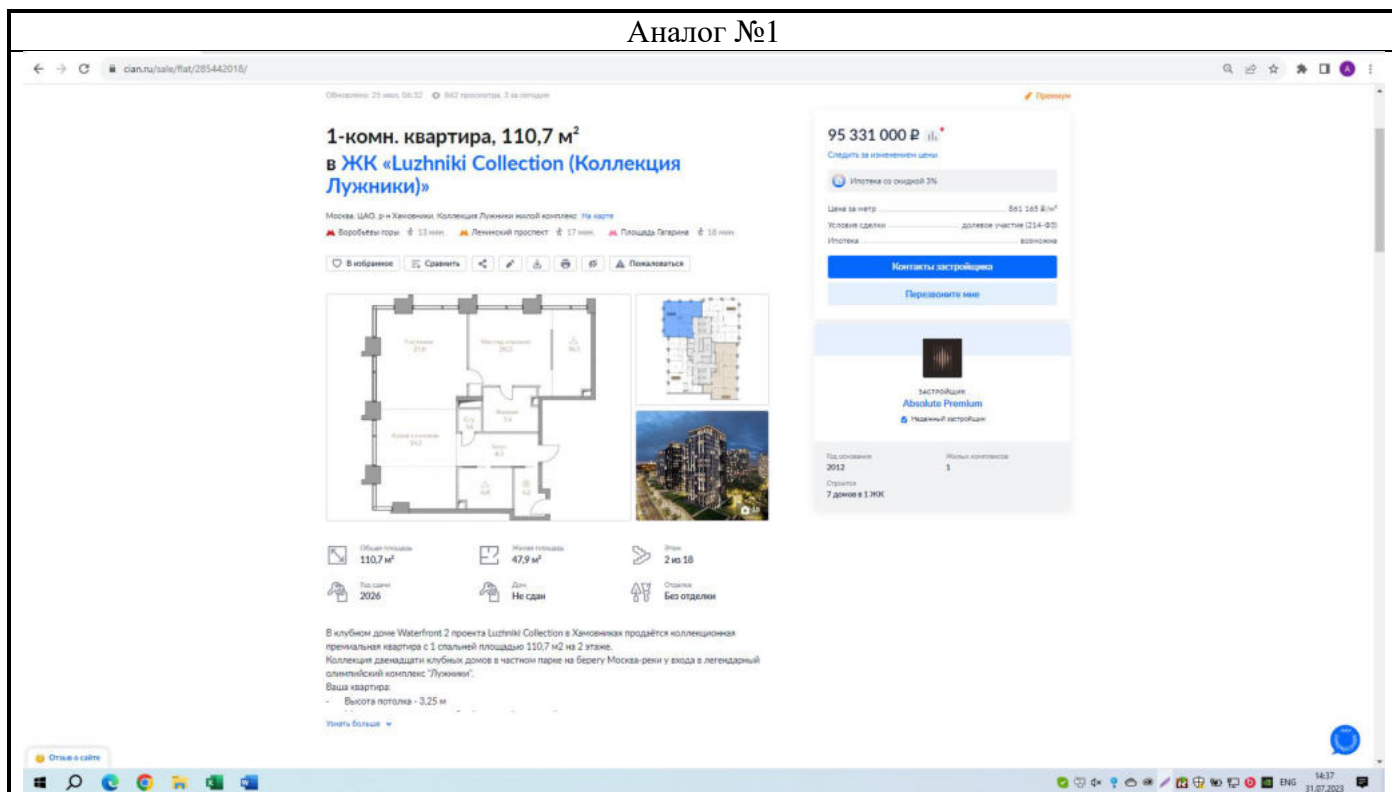
Застройщик: Absolute Premium
Надежный застройщик

Под строительство: 2012
Этажность: 7 домов в 1 ЖК
Жилых корпусов: 1

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 94,1 м² на 10 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

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.		95 331 000	97 139 000	95 331 000	106 013 000
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		861 165	805 464	861 165	804 347
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		818 107	765 191	818 107	764 130
Корректировка на площадь		-0,85%	0,09%	-0,85%	1,07%
Скорректированная цена за кв.м		811 153	765 880	811 153	772 306
Абсолютная корректировка		5,85%	5,09%	5,85%	6,07%
Коэффициент соответствия		17,09402	19,64637	17,09402	16,47446
Вес аналога		24,313%	27,943%	24,313%	23,432%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		789 408			
Справедливая стоимость, руб.		94 413 197			



Аналог №2


Обновлено: сегодня, 04:36 • 825 просмотров, 3 закладки

3-комн. квартира, 120,6 м²

в ЖК «Luzhniky Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 ● Воробьевы горы • 13 мин. ● Ленинский проспект • 17 мин. ● Площадь Паганини • 18 мин.

В избранное Сравнить Показать



97 139 000 Р ^{или} ^{или}
 Следить за изменением цены
 Ипотека со скидкой 3%
 Цена за метр: 805 464 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотеками

Контакты застройщика
 Перезвоните мне

Застройщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Под освоение: 2012
 Страница: 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 120,6 м² Жилая площадь: 41,2 м² Этаж: 2 из 18
 Год сдачи: 2026 Дом: Не сдан Статус: Без отделки

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniky Collection в Хамовниках 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

Узнать больше

Аналог №3


Обновлено: 23 мая, 08:32 • 862 просмотра, 3 закладки

1-комн. квартира, 110,7 м²

в ЖК «Luzhniky Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 ● Воробьевы горы • 13 мин. ● Ленинский проспект • 17 мин. ● Площадь Паганини • 18 мин.

В избранное Сравнить Показать



95 331 000 Р ^{или} ^{или}
 Следить за изменением цены
 Ипотека со скидкой 3%
 Цена за метр: 861 145 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотеками

Контакты застройщика
 Перезвоните мне

Застройщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Под освоение: 2012
 Страница: 7 домов в 1 ЖК

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

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniky Collection в Хамовниках 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

Узнать больше

Аналог №4

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

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

106 013 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 804 347 руб./м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возможна

Контакты застройщика

Персонализируйте мне

застройщик: Absolute Premium

Надежный застройщик

Подано заявок: 2012

Страница: 1

7 домов в ЖК

Общая площадь: 131,8 м²

Жилая площадь: 46,5 м²

Этаж: 2 из 18

Подъемники: 2026

Дом: Не сдан

Остаток: Без отделки

В клубном доме Wavefront 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 131,8 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

Узнать больше

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.		95 331 000	97 139 000	95 331 000	106 013 000
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		861 165	805 464	861 165	804 347
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		818 107	765 191	818 107	764 130
Корректировка на площадь		-0,85%	0,09%	-0,85%	1,07%
Скорректированная цена за кв.м		811 153	765 880	811 153	772 306
Абсолютная корректировка		5,85%	5,09%	5,85%	6,07%
Коэффициент соответствия		17,09402	19,64637	17,09402	16,47446
Вес аналога		24,313%	27,943%	24,313%	23,432%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		789 408			
Справедливая стоимость, руб.		94 413 197			

Аналог №1

Обновлено: 25 мая, 08:12 • 862 просмотра, 3 закладки

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

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

В избранное Сравнить Показать

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

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках 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

Узнать больше

95 331 000 Р
Следить за изменением цены
Ипотека со скидкой 3%
Цена за метр: 861 165 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

Контакты застройщика
Перезвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
Надежный застройщик

Подсчитано: 2012
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №2

Обновлено: сегодня, 04:36 • 821 просмотр, 3 закладки

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

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

В избранное Сравнить Показать

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

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках 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

Узнать больше

97 139 000 Р
Следить за изменением цены
Ипотека со скидкой 3%
Цена за метр: 805 464 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

Контакты застройщика
Перезвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
Надежный застройщик

Подсчитано: 2012
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено: 25 мая, 08:32 • 862 просмотра, 3 закладки

1-комн. квартира, 110,7 м²

в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

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

В избранное Сравнить Показать

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

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 110,7 м² на 2 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваши параметры:
- Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

Цена: 95 331 000 Р
Средств за вычетом налога
Уплата со скидкой 3%
Цена за метр: 851 165 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

Контакты застройщика
Перезвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
Надежный застройщик

Подсчитано: 2012
Страница: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №4

Обновлено сегодня, 07:12 • 811 просмотра, 0 закладки

3-комн. квартира, 131,8 м²

в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

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

В избранное Сравнить Показать

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

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 131,8 м² на 2 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваши параметры:
- Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

Цена: 106 013 000 Р
Средств за вычетом налога
Уплата со скидкой 3%
Цена за метр: 804 347 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

Контакты застройщика
Перезвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
Надежный застройщик

Подсчитано: 2012
Страница: 7 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	82,3
Цена, руб.		56 919 000	57 942 000	47 995 000	58 537 000
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/289918711/
Цена, руб. кв.м		684 123	696 418	722 816	711 264
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		656 758	668 561	693 903	682 813
Корректировка на площадь		-3,91%	-3,91%	-6,27%	-4,03%
Скорректированная цена за кв.м		631 079	642 420	650 395	655 296
Абсолютная корректировка		7,91%	7,91%	10,27%	8,03%
Коэффициент соответствия		12,64222503	12,64222503	9,737098345	12,45330012
Вес аналога		26,63%	26,63%	20,51%	26,23%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		644 413			
Справедливая стоимость, руб.		51 746 364			

Аналог №1

Обновлено: 20 июл, 05:17 | 938 просмотров, 1 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники массовой категории: Не начли

Воробьевы горы 12 мин. | Лужники 33 мин. | Спортивная 20 мин.

В избранное | Сравнить | Показать

3D-тур по квартире

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 Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 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

56 919 000 Р

Следить за изменениями цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 684 123 Р/м²
Условия сделки: договор участия (214-ФЗ)
Ипотека: возмощена

Контакты застройщика
Перезвоните мне

застройщик Absolute Premium
Уважаемый застройщик

Под ключевым: 2012 | Итого комплексов: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

14:39 31.07.2023

Аналог №2

Обновлено 19 мая, 04:51 | 767 просмотров, 0 за неделю

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники. Коллекция Лужники высокой комплектации. На карте

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

В избранное | Сравнить | Показать

57 942 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотечка со скидкой 2%

Цена за метр: 694 418 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотечка: ипотека

Контакты застройщика

Перезвоните мне

застройщик Absolute Premium
Надежный застройщик

Поселение: 2012 | Итогов комплекта: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 83,2 м² | Итоговая стоимость: 28,7 м² | Этаж: 4 из 18
Поселение: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предчистовая

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, 04:06 | 803 просмотра, 3 за неделю

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники. Коллекция Лужники высокой комплектации. На карте

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

В избранное | Сравнить | Показать

47 995 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотечка со скидкой 2%

Цена за метр: 722 516 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотечка: ипотека

Контакты застройщика

Перезвоните мне

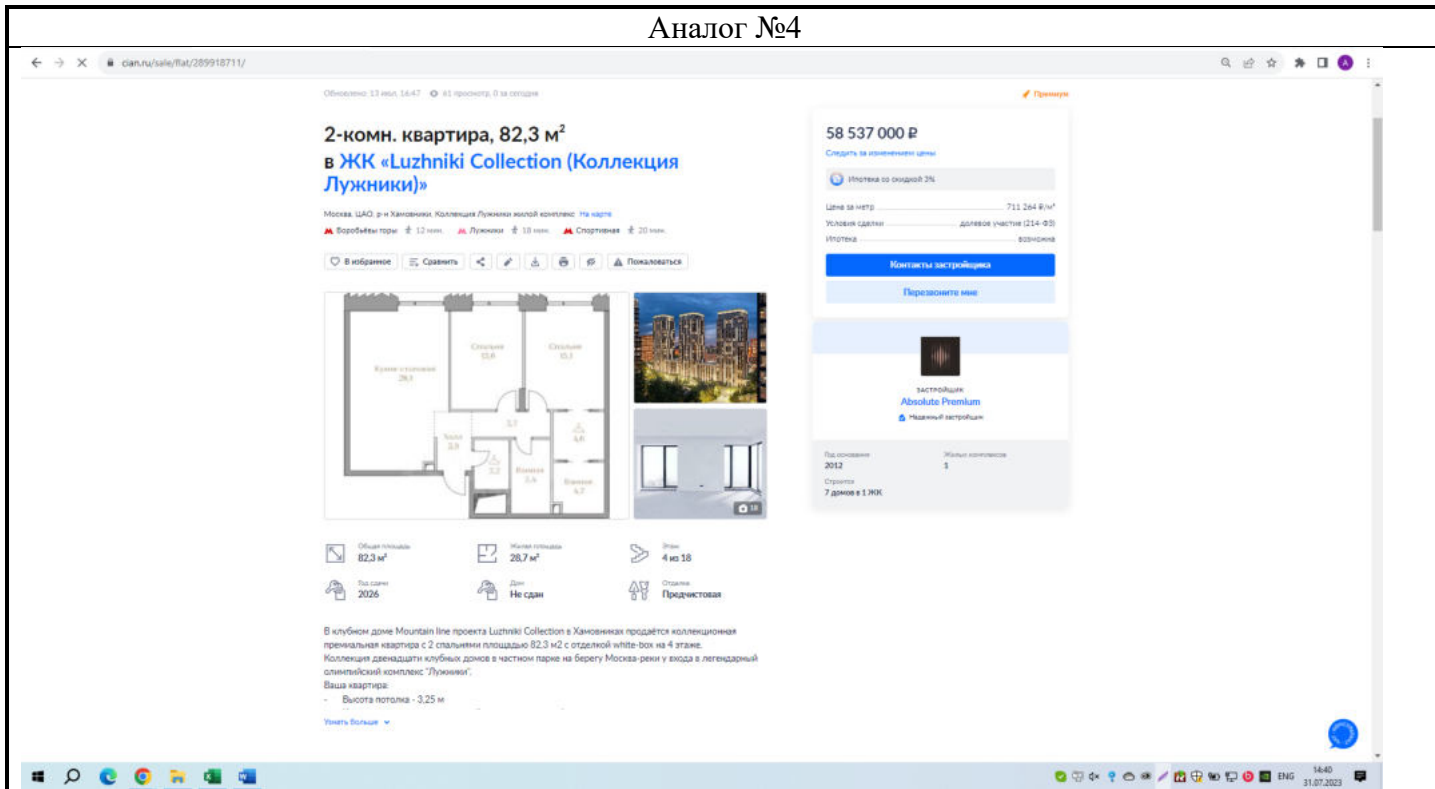
застройщик Absolute Premium
Надежный застройщик

Поселение: 2012 | Итогов комплекта: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 66,4 м² | Итоговая стоимость: 38 м² | Этаж: 3 из 18
Поселение: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предчистовая

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

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №18	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,00	208,9	134,9	133	74,9
Цена, руб.		154 620 000	111 580 000	110 691 000	63 945 000
Ссылка на источник информации		https://luzhniki-collection.ru/flats/0f1cc537-fd32-11ec-9421-9c8e99fc8634/	https://www.cian.ru/sale/flat/285441997/	https://www.cian.ru/sale/flat/289918679/	https://luzhniki-collection.ru/flats/0f1cc54b-fd32-11ec-9421-9c8e99fc8634/
Цена, руб. кв.м		740 163	827 131	832 263	853 738
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		710 556	794 046	798 972	819 588
Корректировка на площадь		9,44%	4,30%	4,14%	-2,24%
Скорректированная цена за кв.м		777 632	828 190	832 049	801 229
Абсолютная корректировка		13,44%	8,30%	8,14%	6,24%
Коэффициент соответствия		7,44047619	12,04819277	12,28501229	16,02564103
Вес аналога		31,808%	20,764%	19,764%	27,664%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		805 413			
Справедливая стоимость, руб.		74 097 996			

Аналог №1

208,9 м²

ДОМ GARDEN 1
ЭТАЖ 2 / 18
КВАРТИРА 001
СПАЛЬНИ 4
ОТДЕЛКА БЕЗ ОТДЕЛКИ
ВИД ЛУЖНЕЦКИЙ ПАРК

154 620 000 Р
Т/д 163 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Гостиная 34,9
Кладовая 5,1
Кухня-столовая 36,7
Холл 8,7
Ванная 8,3
Мастер-спальня 20,9
Спальня 15,4
Спальня 15,0
Спальня 14,7
7,8
4,3
3,2
2,7
Ванная 5,9
Ванная 5,9
5,5
6,4

Аналог №2

3-комн. квартира, 134,9 м²
в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники, клубный комплекс, Не в новостройке

111 580 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр 827 131 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: ипотеками

Квартиры застройщика

Параметры и вид

САСТРОЙКА Absolute Premium

Именной застройщик

Подготовка: 2022

История компаний: 1

Сроки: 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 134,9 м²
Жилая площадь: 42,2 м²
Этаж: 16 из 18
Подъезд: 2026
Дом: Не сдан
Отделка: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Luzhnik Collection в Хановниках продается коллекционная привлекательная квартира с 3 спальнями площадью 134,9 м² на 16 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваши варианты:

- Высота потолка – 3,25 м

Узнать больше

О квартире О доме [Попросить о дате](#)

Аналог №3

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

Москва, Коллекция Лужники жилой комплекс
 ● Бородинские горы ● 13 мин. ● Лужники ● 18 мин. ● Спортивная ● 20 мин.

Общая площадь: 133 м² | Жилая площадь: 45,6 м² | Этаж: 10 из 18
 Подъезд: 2026 | Дом: №1 с/дн | Отделка: Без отделки

В клубном доме Garden 1 проекта Lushniki Collection в Хановниках продается коллекционная парадная квартира с 3 спальнями площадью 133 м² на 10 этаже. Коллекция димандито 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 ▾

О квартире	О доме	Подписаться на дни
Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов
Общая площадь	133	1 пассажирский, 1 грузовой
Жилая площадь	45,6	Тип дома
Высота потолков	3,25 м	Панорамы
		Многоуровневая

110 691 000 Р

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 822 263 Р/м²
 Условие сделки: договор ипотеки (214-ФЗ)
 Ипотечный: собственная

Ипотечное обслуживание Absolute Premium

Кредит наличными до 5 000 000 Р

Живите в NICE LOFT! Квартиры от 1,1 млн в 4-х частях площадью 4-12 м² в Бирюлево, Лужники до 48 м. Ключи в 2024 г.
 +7 (495) 432-43-91

Проектирование и застройка ООО «Специализированный застройщик «Авандо», ОГРН 5027541415103, ИНН 50/003, Москва, застройщик лицензия № 50/03-2019/02-01/001/2019, адрес: Москва, д. 14, стр. 1, этаж 1, комн. 17, 105 кв. м кадастровый номер

Проектирование и застройка ООО «ПРОФИТ», ОГРН 1113473203918, ИНН 50/003, Специализированный застройщик «Лужники», ОГРН 50/03-2019/02-01/001/2019, адрес: Москва, д. 14, стр. 1, этаж 1, комн. 17, 105 кв. м кадастровый номер

Циан ипотека

Аналог №4

74,9 м²

ДОМ: GARDEN 1
 ЭТАЖ: 3 / 18
 КВАРТИРА: 021
 СПАЛЬНИ: 1
 ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ
 ВИД: ПРIVATEНЫЙ ПАРК

63 945 000 Р
 853 738 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
 ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Кухня-столовая 32,8 | Мастер-спальня 16,5
 С/у 2,0 | Ванная 6,3
 Холл 7,3 | 4,0
 6,0

Показатель	Объект оценки №19	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,20	80,5	80,3	66,4	66,3
Цена, руб.		59 013 000	66 403 000	47 995 000	50 556 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/290028620/	https://www.cian.ru/sale/flat/289918708/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442052/	https://www.cian.ru/sale/flat/286399608/
Цена, руб. кв.м		733 081	826 936	722 816	762 534
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		703 758	793 859	693 903	732 033
Корректировка на площадь		-0,23%	-0,26%	-2,32%	-2,34%
Скорректированная цена за кв.м		702 139	791 795	677 804	714 903
Абсолютная корректировка		4,23%	4,26%	6,32%	6,34%
Коэффициент соответствия		23,6406619 4	23,4741784	15,8227848 1	15,7728706 6
Вес аналога		30,03%	29,82%	20,10%	20,04%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		726 471			
Справедливая стоимость, руб.		59 715 916			

Аналог №1

2-комн. квартира, 80,5 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, Коллекция Лужники жилой комплекс
 Воробьевы горы 12 мин. Лужники 18 мин. Спортивная 20 мин.

Общая площадь: 80,5 м² | Жилая площадь: 27,4 м² | Этаж: 2 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 80,5 м² с отделкой white-box 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

Узнать Больше

О квартире | **О доме** | Подписаться на дом

Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Общая площадь	80,5	Тип дома	Монолитный
Жилая площадь	27,4	Парковка	Многоуровневая
Высота потолков	3,25 м		

59 013 000 Р

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 733 081 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Absolute Premium

Кредит наличными до 5 000 000 Р

Белье и одежда для беременных опт, корректирующее бельё.

Клубный дом Opus
 Новый проект в окружении исторического наследия. Панорамные виды на Москву-реку
 +7 (495) 165-23-59

Рекомендатель и застройщик ООО «СЭРС» ОГРН 1167847682047
 119425, г. Москва, Малая Пироговская ул., д. 3, этаж 3, пом. 1, комн. 18
 Прочитать декларацию на чуждом.ру

Аналог №2

2-комн. квартира, 80,3 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, Коллекция Лужники жилой комплекс
 Воробьевы горы 12 мин., Лужники 18 мин., Спортивная 20 мин.

Общая площадь: 80,3 м² | Жилая площадь: 27,4 м² | Этаж: 4 из 18
 Под снос: 2026 | Дом: Не сдан

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 80,3 м² с отделкой 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

О квартире | **О доме** | Подписаться на дом

Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Общая площадь	80,3	Тип дома	Монолитный
Жилая площадь	27,4	Парковка	Многоуровневая
Высота потолков	3,25 м		

Ипотека со скидкой 3%
 Цена за метр: 826 936 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

Агентство недвижимости Absolute Premium

0Р первый 6 месяцев по кредиту под залог квартиры | БИЖ Банк

ЖК Sydney City от ФСК
 Квартиры премиум-класса от 31 500 руб. в месяц. Большие виды на реку у центр
 +7 (495) 256-24-38


МФК «Варшавские ворота»
 ЖК комфорт-класса. Рядом метро Аннино. Апартаменты от 5,8 млн руб. Срок сдачи в III кв 2025 г.
 +7 (495) 320-06-96

Аналог №3

1-комн. квартира, 66,4 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 | 3D-тур по квартире



Общая площадь: 66,4 м² | Жилая площадь: 38 м² | Этаж: 3 из 18
 Под снос: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предпроектирование

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках 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

О квартире | **О доме** | Подписаться на дом

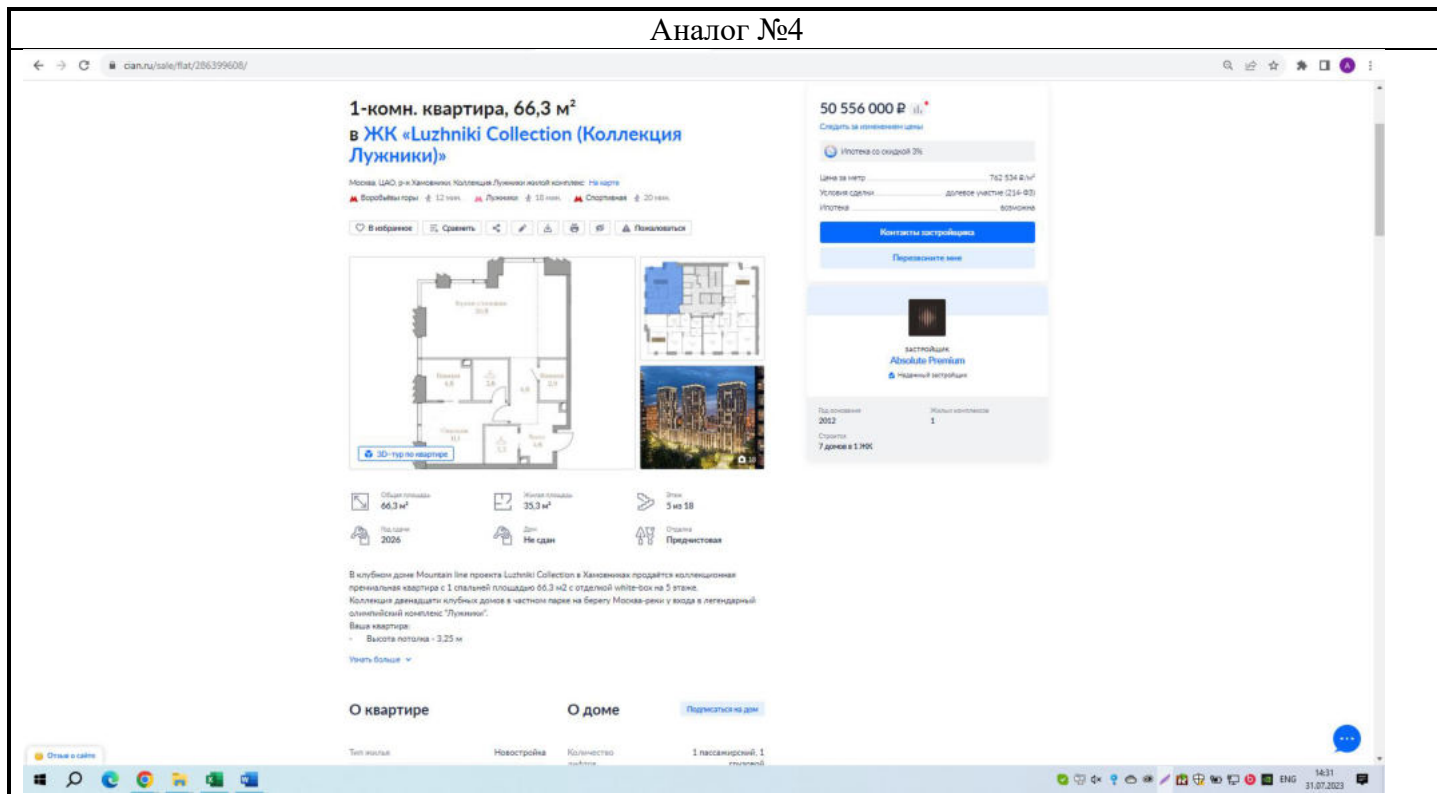
Ипотека со скидкой 3%
 Цена за метр: 722 816 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

Вставьте застройщика | Переключите мне

Застройщик Absolute Premium | Частный застройщик

Под снос: 2026 | Жилая комната: 1 | Строится: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №20	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,30	80,5	80,3	66,4	66,3
Цена, руб.		59 013 000	66 403 000	47 995 000	50 556 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/290028620/	https://www.cian.ru/sale/flat/289918708/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442052/	https://www.cian.ru/sale/flat/286399608/
Цена, руб. кв.м		733 081	826 936	722 816	762 534
Скидка на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена за кв.м		703 758	793 859	693 903	732 033
Корректировка на площадь		-0,24%	-0,27%	-2,33%	-2,35%
Скорректированная цена за кв.м		702 069	791 716	677 735	714 830
Абсолютная корректировка		4,24%	4,27%	6,33%	6,35%
Коэффициент соответствия		23,58490566	23,41920375	15,79778831	15,7480315
Вес аналога		30,03%	29,81%	20,11%	20,05%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		726 458			
Справедливая стоимость, руб.		59 787 493			

Аналог №1

← → 🌐 can.ru/sale/flat/290028620/

2-комн. квартира, 80,5 м² в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, Коллекция Лужники жилой комплекс
 ▲ Воробьевы горы 12 мин. ▲ Лужники 18 мин. ▲ Спортивная 20 мин.

Общая площадь: 80,5 м² | Жилая площадь: 27,4 м² | Этаж: 2 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан

В клубном доме Mountain line проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 80,5 м² с отделкой white-box 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

[Узнать больше](#)

О квартире

Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Общая площадь	80,5	Тип дома	Монолитный
Жилая площадь	27,4	Парковка	Многоуровневая
Высота потолков	3,25 м		

О доме

[Подписаться на дом](#)

59 013 000 Р ^и ^л

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 733 081 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Absolute Premium

Кредит наличными до 5 000 000 Р

Белье и одежда для беременных опт, корректирующее бельё.

Клубный дом Orius
 Новый проект в окружении исторического наследия. Панорамные виды на Москву-реку
 +7 (495) 165-23-59

Рекомендатель и застройщик ООО «СЗ «ОРИУС» ОГРН 1167847688247, 119435, г. Москва, Малая Переговорная ул., д. 3, этаж 3, пом. 1, ком 18. Проектная декларация на наш дом.рф

Отзыв о сайте

14:33 31.07.2023

Аналог №2

← → 🌐 can.ru/sale/flat/289916708/

2-комн. квартира, 80,3 м² в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, Коллекция Лужники жилой комплекс
 ▲ Воробьевы горы 12 мин. ▲ Лужники 18 мин. ▲ Спортивная 20 мин.

Общая площадь: 80,3 м² | Жилая площадь: 27,4 м² | Этаж: 4 из 18
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан

В клубном доме Mountain line проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 80,3 м² с отделкой 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](#)

О квартире

Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Общая площадь	80,3	Тип дома	Монолитный
Жилая площадь	27,4	Парковка	Многоуровневая
Высота потолков	3,25 м		

О доме

[Подписаться на дом](#)

66 403 000 Р ^и ^л

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 826 936 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Absolute Premium

0Р первый 6 месяцев по кредиту под залог квартиры

ЖК Sydney City от ФСК
 Квартиры премиум-класса от 31 500 руб. в месяц. Большие виды на реку и центр
 +7 (495) 256-24-38

Рекомендатель ООО «СЗ Лидер строительной отрасли», ОГРН 118774562915, 101000, г. Москва, ул. Маскивалов, этаж 1, ком. 22, ЖК «Сидней Сити». Застройщик ФСК Сидней Сити, ПД на наш дом.рф. Планируемая стоимость: 111 407 руб./м²

Перейти на сайт

МФК «Варшавские ворота»
 ЖК комфорт-класса. Рядом метро Аннино. Апартаменты от 5,8 млн руб. Срок сдачи в III кв 2025 г.
 +7 (495) 320-06-96

Рекомендатель ООО «В» - Девелопмент, ОГРН 5137746227670, Москва, проспект Варшавского дом 41 стр. 3 строение 1. Застройщик АО СЗ ФЛАВОСКИНТЕК, ПД на наш дом.рф.

Отзыв о сайте

14:33 31.07.2023


Аналог №3

Обновлено сегодня 04:04 • 3D-просмотр, 4 закладки

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

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

В избранное Сравнить 3D-тур по квартире Показать



47 995 000 Р ^{или} ^{или}

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр 722 816 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотека

Контакты застройщика
 Переговоры мне

застройщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подписание: 2022 Итого комплектов: 1
 Старт: 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 66,4 м² Жилая площадь: 38 м² Этаж: 3 из 18
 Под снос: 2026 Дом: Не сдан Статус: Предчистовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 отдельной 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

О квартире О доме Подписаться на дом


Аналог №4

Обновлено сегодня 04:04 • 3D-просмотр, 4 закладки

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

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

В избранное Сравнить 3D-тур по квартире Показать



50 556 000 Р ^{или} ^{или}

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр 762 534 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотека

Контакты застройщика
 Переговоры мне

застройщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик

Подписание: 2022 Итого комплектов: 1
 Старт: 7 домов в 1 ЖК

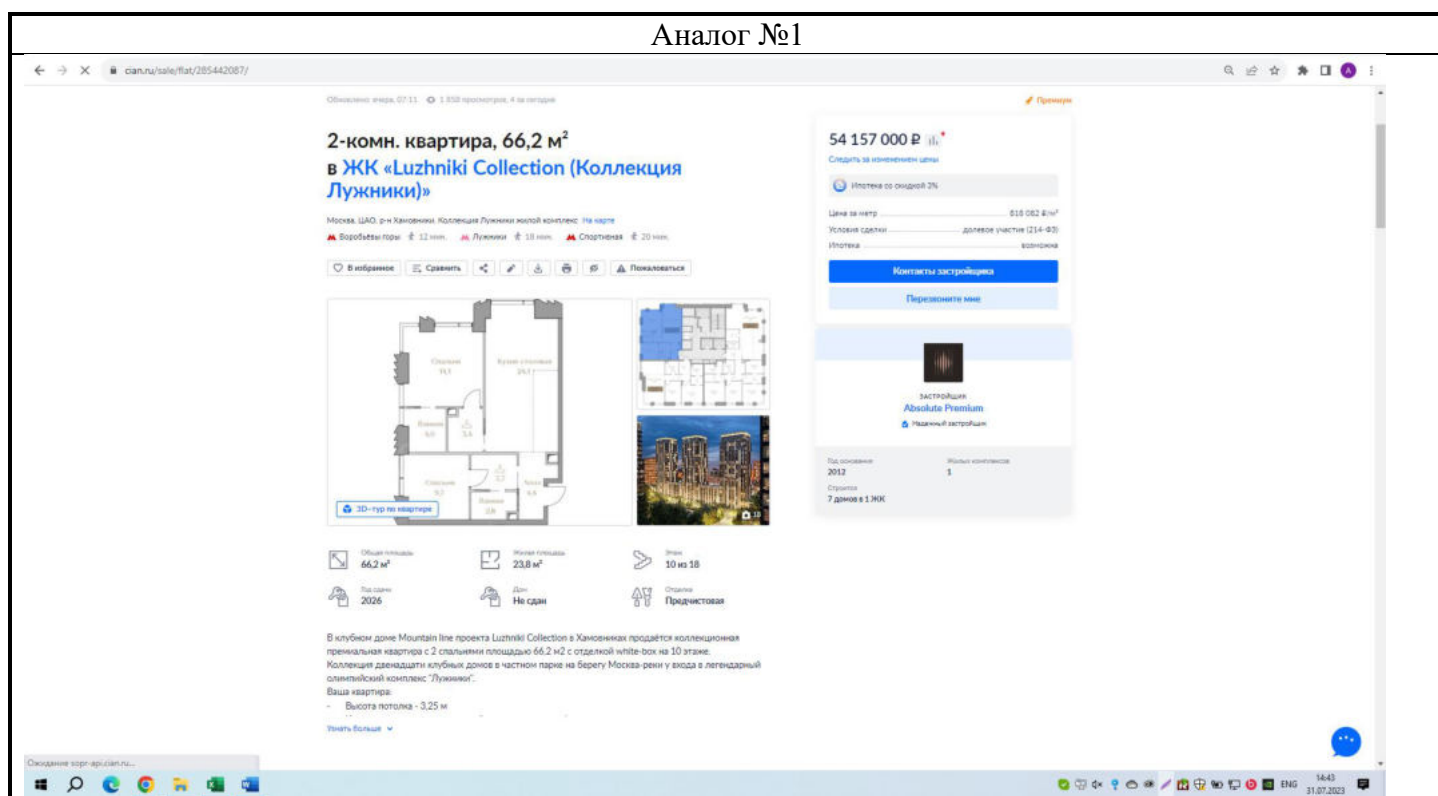
Общая площадь: 66,3 м² Жилая площадь: 35,3 м² Этаж: 5 из 18
 Под снос: 2026 Дом: Не сдан Статус: Предчистовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 отдельной 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
 Узнать больше

О квартире О доме Подписаться на дом

Тип жилья: Новостройка Количество этажей: 1 пассажирский, 1 служебный

Показатель	Объект оценки №21	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	66,2	146,7	82,3	80,5
Цена, руб.		54 157 000	117 583 000	58 537 000	59 013 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442087/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442089/	https://www.cian.ru/sale/flat/289918711/	https://www.cian.ru/sale/flat/290028620/
Цена, руб. кв.м		818 082	801 520	711 264	733 081
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		777 178	761 444	675 701	696 427
Корректировка на площадь		-4,96%	3,74%	-2,65%	-2,89%
Скорректированная цена за кв.м		738 630	789 922	657 795	676 300
Абсолютная корректировка		9,96%	8,74%	7,65%	7,89%
Коэффициент соответствия		10,0401606 4	11,4416476	13,0718954 2	12,6742712 3
Вес аналога		21,26%	24,23%	27,68%	26,84%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		712 027			
Справедливая стоимость, руб.		74 834 038			



Аналог №2

Обновлено сегодня, 04:30 152 просмотра, 2 в избранном

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 10 мин., Спортивная 20 мин.

В избранном Сравнить Показать

3D-тур по квартире

Общая площадь: 146,7 м² Жилая площадь: 41,7 м² Этаж: 11 из 18
Подъем: 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 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
Узнать больше

117 583 000 Р **или**
Следить за изменением цены
Ипотека со скидкой 3%
Цена за метр: 801 520 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возмощена
Контакты застройщика
Перезвоните мне

застройщик Absolute Premium
Частный застройщик

Под освоение: 2012 Жилая комплексы: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №3

Обновлено 13 мая, 16:47 82 просмотра, 1 в избранном

2-комн. квартира, 82,3 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс: [на карте](#)
Воробьевы горы 12 мин., Лужники 10 мин., Спортивная 20 мин.

В избранном Сравнить Показать

3D-тур по квартире

Общая площадь: 82,3 м² Жилая площадь: 28,7 м² Этаж: 4 из 18
Подъем: 2026 Дом: Не сдан Статус: Предчистовая

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 82,3 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

58 537 000 Р **или**
Следить за изменением цены
Ипотека со скидкой 3%
Цена за метр: 711 264 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возмощена
Контакты застройщика
Перезвоните мне

застройщик Absolute Premium
Частный застройщик

Под освоение: 2012 Жилая комплексы: 1
Строится: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №4

2-комн. квартира, 80,5 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, Коллекция Лужники жилой комплекс
 ▲ Воробьевы горы 12 мин. ▲ Лужники 10 мин. ▲ Спортивная 20 мин.

Общая площадь: **80,5 м²**
 Жилая площадь: **27,4 м²**
 Этаж: **2 из 18**

Подъезд: **2026**
 Дом: **Не сдан**

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 80,5 м² с отделкой white-box на 2 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Ваца квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

О квартире **О доме** Подписаться на дом

Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Общая площадь	80,5	Тип дома	Монолитный
Жилая площадь	27,4	Парковка	Многоуровневая
Высота потолков	3,25 м		

59 013 000 ₽ ил. +

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 733 081 ₽/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Absolute Premium

Кредит наличными до 5 000 000 ₽

Белье и одежда для беременных опт, корректирующее бельё.

Клубный дом Орус
 Новый проект в окружении исторического наследия. Панорамные виды на Москву-реку
 +7 (495) 165-23-59

Рекомендатель и застройщик ООО «СЗ «СГРУС» ОГРН 116784768247
 119435, г. Москва, Малая Пироговская ул., д. 3, этаж 3, пом. 1, ком. 18.
 Простое декларация на наш дом РФ

Показатель	Объект оценки №22	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	66,2	146,7	82,3	80,5
Цена, руб.		54 157 000	117 583 000	58 537 000	59 013 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/285442087/	https://www.cian.ru/sale/flat/285442089/	https://www.cian.ru/sale/flat/289918711/	https://www.cian.ru/sale/flat/290028620/
Цена, руб. кв.м		818 082	801 520	711 264	733 081
Скидка на торг		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		777 178	761 444	675 701	696 427
Корректировка на площадь		-4,96%	3,74%	-2,65%	-2,89%
Скорректированная цена за кв.м		738 630	789 922	657 795	676 300
Абсолютная корректировка		9,96%	8,74%	7,65%	7,89%
Коэффициент соответствия		10,04016064	11,4416476	13,07189542	12,67427123
Вес аналога		21,26%	24,23%	27,68%	26,84%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		712 027			
Справедливая стоимость, руб.		74 834 038			

Аналог №1

Обновлено вчера, 07:11 • 1 538 просмотров, 4 на карте

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 10 мин. Спортивная 20 мин.

В избранное Сравнить Показать

3D-тур по квартире

Общая площадь: 66,2 м² | Жилая площадь: 23,8 м² | Этаж: 10 из 18

Планировка: 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
Узнать больше

54 157 000 Р

Следить за изменениями цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 818 082 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: валюта

Контакты застройщика
Перезвоните мне

застройщик Absolute Premium
Надежный застройщик

Год основания: 2012 | Число корпусов: 1
Структура: 7 домов в 1 ЖК

Аналог №2

Обновлено сегодня, 04:36 • 152 просмотра, 2 на карте

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 10 мин. Спортивная 20 мин.

В избранное Сравнить Показать

3D-тур по квартире

Общая площадь: 146,7 м² | Жилая площадь: 43,7 м² | Этаж: 11 из 18

Планировка: 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 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
Узнать больше

117 583 000 Р

Следить за изменениями цены

Ипотека со скидкой 2%

Цена за метр: 801 520 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: валюта

Контакты застройщика
Перезвоните мне

застройщик Absolute Premium
Надежный застройщик

Год основания: 2012 | Число корпусов: 1
Структура: 7 домов в 1 ЖК




Аналог №3

Обновлено: 13 мая, 16:47 42 просмотра, 1 закладка

2-комн. квартира, 82,3 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс: на карте
 Воробьевы горы 12 мин., Лужники 10 мин., Спортивная 20 мин.

В избранное Сравнить Показать

58 537 000 Р
 Следить за изменением цены
 Ипотека со скидкой 3%
 Цена за метр: 711 264 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

Компакты застройщика
 Позвоните мне

Застройщик: Absolute Premium
 Частный застройщик

Подготовлено: 2012
 Этажей: 7 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 82,3 м²
 Жилая площадь: 26,7 м²
 Этаж: 4 из 18
 Год сдачи: 2026
 Дом: Не сдан
 Отопление: Предчистовая

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 82,3 м² с отделкой 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

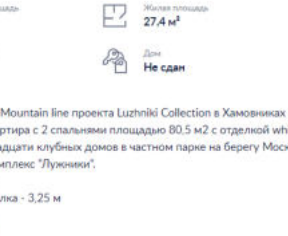
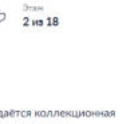
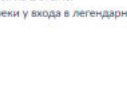
Аналог №4

Обновлено: 13 мая, 16:47 42 просмотра, 1 закладка

2-комн. квартира, 80,5 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, Коллекция Лужники жилой комплекс
 Воробьевы горы 12 мин., Лужники 10 мин., Спортивная 20 мин.


В избранное Сравнить Показать

59 013 000 Р
 Следить за изменением цены
 Ипотека со скидкой 3%
 Цена за метр: 733 081 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

Агентство недвижимости: Absolute Premium

Кредит наличными до 5 000 000 Р



Белье и одежда для беременных опт, корректирующее бельё.

Клубный дом Orus
 Новый проект в окружении исторического наследия. Панорамные виды на Москву-реку
 +7 (495) 165-23-59
 Руководитель и застройщик ООО «СЗ «ОРИС» ОГРН 1167847488247
 119435, г. Москва, Малая Переголовская ул., д. 3, этаж 3, пом. 1, комн 18
 Проставлена декларация на недвижимость

Общая площадь: 80,5 м²
 Жилая площадь: 27,4 м²
 Этаж: 2 из 18
 Год сдачи: 2026
 Дом: Не сдан

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 80,5 м² с отделкой white-box 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
 Узнать больше

О квартире		О доме	
Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Общая площадь	80,5	Тип дома	Монолитный
Жилая площадь	27,4	Парковка	Многоуровневая
Высота потолков	3,25 м		

Открыть о сайте

Обоснование корректировок**Скидка на торг**

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

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

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

Таблица 5.3.3

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

- 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 (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

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

Таким образом, в качестве скидки на торг для объектов площадью до 100 кв.м. было принято рекомендованное значение, равное -4%, для объектов 100 кв.м. и более было принято значение, равное -5%.

Корректировка на местоположение.

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

Корректировка на дату планируемого ввода в эксплуатацию

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

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

Корректировка на общую площадь

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

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

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



S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

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

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	84,6	56 610 682
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	77 984 871
3	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	126,3	95 098 722
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	100 167 233
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	61 003 653
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	80,50	54 190 266
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	66 199 007

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
20	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: ЕЗ/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,3	59 787 493
21	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: ЕЗ/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	105,1	74 834 038
22	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: ЕЗ/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	105,1	74 834 038
Итого:			1 630 960 115

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:

1 630 960 115 (один миллиард шестьсот тридцать миллионов девятьсот шестьдесят тысяч сто пятнадцать) 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	56 610 682	Не применялся	56 610 682
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	77 984 871	Не применялся	77 984 871
3	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	95 098 722	Не применялся	95 098 722
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	100 167 233	Не применялся	100 167 233
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	61 003 653	Не применялся	61 003 653
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	54 190 266	Не применялся	54 190 266

№ 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	66 199 007	Не применялся	66 199 007
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	77 973 812	Не применялся	77 973 812
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	100 434 285	Не применялся	100 434 285
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	90 302 348	Не применялся	90 302 348
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	102 597 917	Не применялся	102 597 917
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	59 853 382	Не применялся	59 853 382
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	59 853 382	Не применялся	59 853 382
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	44 848 316	Не применялся	44 848 316

№ 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	94 413 197	Не применялся	94 413 197
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	94 413 197	Не применялся	94 413 197
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	51 746 364	Не применялся	51 746 364
18	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	74 097 996	Не применялся	74 097 996
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	59 715 916	Не применялся	59 715 916
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	59 787 493	Не применялся	59 787 493
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	74 834 038	Не применялся	74 834 038
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	74 834 038	Не применялся	74 834 038
			1 630 960 115		1 630 960 115

№ 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.	94 413 197
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.	51 746 364
18	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	74 097 996
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.	59 715 916
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.	59 787 493
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.	74 834 038
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.	74 834 038
	Итого:	1 630 960 115

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 630 960 115 (один миллиард шестьсот тридцать миллионов девятьсот шестьдесят тысяч сто пятнадцать) 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 обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

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

Объекты производственного назначения – здания и сооружения, в том числе линейно-протяженные, которые после ввода их в эксплуатацию будут функционировать в сфере материального производства: в отраслях промышленности, сельском и водном хозяйстве, на транспорте (включая автомобильные дороги), в области связи, торговли, в системах общественного питания, сбыта и материально-технического снабжения.

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

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

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

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

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

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

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

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

Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризующихся 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, инт. 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 Гигуровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/790-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости И» (далее - Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михаила Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуровым Георгием Саввичем, 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») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01/005019/3, 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); Детское учреждение (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковские и страховые деятельности (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 30.12.2004; «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 Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе застройщиков строительства: https://oiaa.mos.ru/, а также на официальном сайте застройщика: https://grandevnestsinvest.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, предусмотренных настоящим Договором, и подпадает под действие Закона № 214-ФЗ.

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. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информационно-техническую документацию, одновременно внесенным соответствующим изменениям в проектную декларацию и опубликованном 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 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 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 формирования 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 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 Фондами 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.
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 поэтажных перекрытий - Монолитные железобетонные.
Класс энергоэффективности -
Сельскохозяйственность - менее 5 баллов.
Этажность - 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства - 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: 133,00 кв. м.
Жилая площадь: 45,60 кв. м.
Количество комнат: 3
Терраса - 0,90 кв. м.
Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображаемые в графической форме (схема, чертеж) расположены по отношению друг к другу тактично являются 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, 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 повышающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными 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 осуществления изменений цены Объекта. Сторона приняла и соглашается не протестовать такие изменения существенными изменениями 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 приняла и соглашается не протестовать такие изменения существенными изменениями 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 на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронный копия настоящего Договора.
11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.
11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.
11.8. Приложения:
11.8.1. Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства.
11.8.2. Приложение № 2 - Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

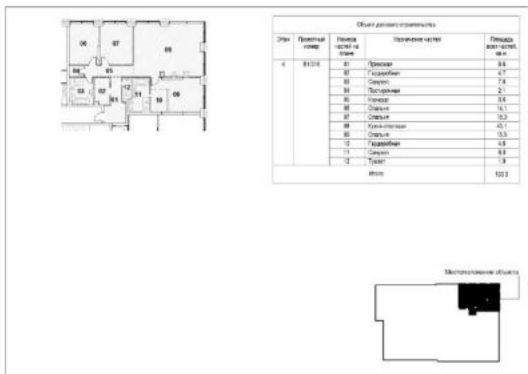
Table with 2 columns: Застройщик: ООО «СЗ Грандэвнест» and Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости И». It lists addresses, contact information, and bank details for both parties.

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akte@tincoff-dub-prginvest.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandevnestsinvest@gmail.com
Адрес электронной почты: g.mis@tincoff.ru
тел.: +7 (499) 704-06-13

Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: /Штрейс А.М./ М.П.
Участник долевого строительства: /Михайлов С.А./ М.П.

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);
- Осна. 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 разряд строительной;
- Полы. без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы без установкi декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощитка, квартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подпись Сторон:

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

Участник долевого строительства: _____ /Михальков С.А./
М.П.

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейфс А.М./
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 Градсоюзинвест» (ООО «СЗ Градсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, влд.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 Штрейфс 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 Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строитель Недвижимости № (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Меморандум инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ПИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строитель 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 Бондаревой Прины Анастасиены, зарегистрированной в реестре за № 77/720-и/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: земель населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019-3, вид разрешенного использования: многоярусная 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, торгово-развлекательные центры (кошопексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные паркинги (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 следующие документы:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Капиталом государственного строительного надзора города Москва.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://nnd.nichdom.spb.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://gradsoyuzinvest.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 общедоступно-закрытого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241.6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переметной 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 – «венте 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: Е1.006
- Общая площадь: 84,60 кв. м
- Жилая площадь: 28,70 кв. м
- Количество комнат: 2
- Терраса – 0,90 кв. м

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

Адрес, фактический номер, характеристика Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактически приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с привлечением 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 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 внесенными 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 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 Целу 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, пробилку проемов, встав. борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вестить 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 выехать 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 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, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

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

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий 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

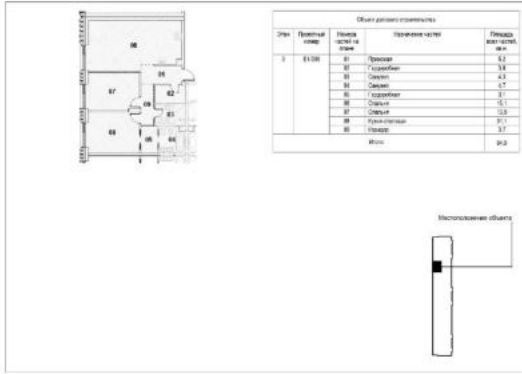
4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 51 887 472,00 (Пятьдесят один миллион восемьсот восемьдесят семь тысяч четыреста семьдесят два рубля 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 613 327,09 (Шестьсот тринадцать тысяч триста двадцать семь рублей 09 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскаро, открываемый в ПАО «Сбербанк» (эскаро-агент) по договору счета эскаро (далее – «Счет эскаро»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/SM/006
от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/SM/006
от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Подписи Сторон:
от Застройщика
Представитель по Доверности: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверности: _____ /Михальков С.А./
М.П.

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 – Оценка степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «С3 Грандэвжест» 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, открытый в подразделении ПАО Сбербанк	Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Банк» Д.У. ЗИИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости Г» 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: akomodit@abs-premium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandinvest@gmail.com
Адрес электронной почты: g.muchipov@tinkoff.ru
тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверности: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверности: _____ /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/защитой 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, стартового слоя в местах помещений;
- **Потолок.** Потолок выполнен из ГКЛ, выровнен, подготовлен под покраску;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные 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 запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подписи Сторон:
от Застройщика
Представитель по Доверности: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

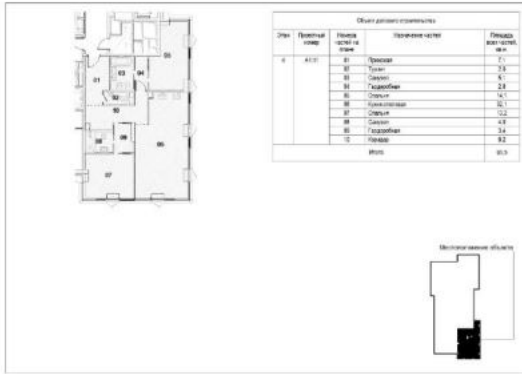
Участник долевого строительства
Представитель по Доверности: _____ /Михальков С.А./
М.П.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/W/11 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/W/11 от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. /Штрейс А.М./

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



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.т. мун.поз.назнач. 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-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом неважности «Тинькофф Фонд Строительств Неважности» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Месяришовой инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления НПФЮ неважности «Тинькофф Фонд Строительств Неважности» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуровым Георгием Савленовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Примо Аляксандовны, 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 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); Деяное 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 паркинги (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 подтверждаются 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: <http://nashidom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://sgrmbyoostroitelstvie.info/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Оwnd. 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 трансформации;
- Пoлы. без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потoлки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отoпление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решeтoк; регуляторы не устанавливаются;
- Вoдoснабжение. Заовод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Окончательные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стоков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки осмотровых приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощитка, квартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентилиция и кондиционирование. Заоводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Окончательные 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. /Штрейс А.М./

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

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 в объектах 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-и 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, свешенна 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 и строящегося Многофункционального комплекса, 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») аялца, 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, 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 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. проведение междомовных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрели, 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 исползуемых 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 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 помещений, 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 вест 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 докумнты 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 докумнты.

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 80 458 882,00 (Восемьдесят миллионов четырехста пятьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят два рубля 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической произведенной площади составляет 606 778,9 (Шестьсот 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 (Делегатора) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

4.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:
11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.
11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик (ООО «С3 Грандэвдживест») and Участник долевого строительства (ООО «Тинькофф Кэшбэк» ДУ, ЗИФФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств»).

Table with 2 columns: Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs.rentplus.ru and Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.granzoninvest@gmail.com.

Подписи Сторон:

от Застройщика /Штрейс А.М./

Участник долевого строительства /Михальков С.А./

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG/1013 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG/1013 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства

Architectural plan of the apartment unit, including a table of room areas and a site location map.

Подписи Сторон:

от Застройщика /Штрейс А.М./

Участник долевого строительства /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), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/витражей со стеклопакетом (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда 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 стоков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощитка, 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 щита без разводки по помещениям.

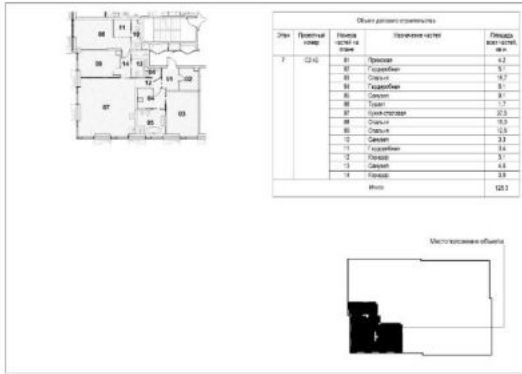
Подписи Сторон:

от Застройщика /Штрейс А.М./

Участник долевого строительства /Михальков С.А./

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. /Штрейс А.М./

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

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/итражал 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 протекторов;
- Поты. без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Цоколя. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Ввод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению; Отоочные 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, двоквартирная 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. /Штрейс 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 Градостроительство (ООО «СЗ Градостроительство»), место нахождения: 119270, г. Москва, вл.г.т. мунципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1122746164204, 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 негласности «Тинькофф Фонд Строителей Неизвестности» (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 ИИПФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Неизвестности» (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 Прины Анастасиены, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная 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 паркин (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 подтверждается 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: http://nchid.mos.ru, а также на официальном сайте застройщика: http://grstroyinvest.ru/

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

выделенными инвестиционными плав 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 – 18317.6 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 выделенных 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, свешенн об этаже, на котором расположен объект и план объекта долевого строительства, отображающей 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 и строящегося Многофункционального комплекса, 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 объемами, 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 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 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 междомовных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробитку 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 исползуемых им объектов интеллектуальной собственности.

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

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

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

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

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в 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, определенная 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, вл.пер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, влб. Лужнецкая, д.2, стр.81
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:
ООО «Гинькофф Капитал Д.У. ЗИФФ недвижимости «Гинькофф 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 7713304530, 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@fnkoft.ru
тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторон:

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

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

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG1/052 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG1/052 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства

Элемент	Проектная площадь	Итоговая площадь	Процент от общей площади	Примечание
Вход	0,10	0,10	1,0	
Коридор	0,80	0,80	8,0	
Кухня	5,00	5,00	50,0	
Спальня	10,00	10,00	100,0	
Ванная	3,00	3,00	30,0	
Санузел	2,00	2,00	20,0	
Лоджия	3,00	3,00	30,0	
Балкон	1,00	1,00	10,0	
Итого	15,00	15,00	100,0	

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) 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 стоков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электроштита, 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 щита без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:

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

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



**Договор
участия в долевом строительстве № LC/SML/064**

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэквилибрум (ООО «СЗ Грандэквилибрум»), место нахождения: 119270, г. Москва, вв.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 **Штрёве Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года в Гипермаркет Ф.О., расположенном в городе Москва, зарегистрированной в реестре за № 77-78/01-077-2022-13-116, 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 11977463801388, ИНН 7743304530, права доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «**Участник**» или «**Участник долевого строительства**», в лице **Михаэля Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77-72/01-077-2022-4-399, с другой стороны,
при совместном использовании 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**») и/или земельные участки, кадастровый номер 77-01-0050193, вид разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высшая застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.11); 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 паркинги (4.9), площадью: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающие 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 приращение 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 застройщика строительства: <https://nauki.dost.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandinvestivest.ru/>.

1.1.2. Участник, делая вступление в строительство или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передает денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

3.2.3. Оказывать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности 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 проекную 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 перустройства 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 исполнителям им объектов интеллектуальной собственности.

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

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со 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 платежей по обеспечению надлежащего 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 или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению претендуют лицам, причинившим 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, содержанию 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**»), включаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилищное 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, кадастровый Застройщиком и расположенный на земельном участке по строительству адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменнй 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 потолочных 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 привязка**»).
Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «**фактическая приведенная площадь**») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определены по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определены Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с общими, утвержденными 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 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, Объект, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

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

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

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.
11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандэквилибрум» Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, вв.терг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, в/б. Лужнецкая, д. 2, стр. 81. ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО ССбербанк	Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018. ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 774301001 p/c 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва k/c 3010181020000000070 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: t.mich@pfov@tinkoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13

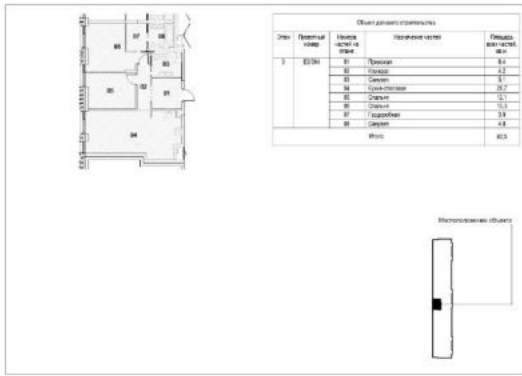
Подписи Сторон:

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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартиры):

- **Окна.** Установка окон/итражей 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 конветоры без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконечных устройств;
- **Канализация.** Монтаж сточной системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконечных приборов и инсталляций;
- **Электрооснабжение.** Установка внутрквартирных электрощитов, выполнения разводка электрокабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования воздуха в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запоточном 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.

Подпись Сторон:

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.

15

16



город Москва «09» декабря 2022 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Квартал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости I» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости I» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михальнова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савватеевичем, 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 административная (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 павильоны, торговые-развлекательные центры (комплексы)) (4.2); Магистраль (4.4); Бывшая и строившаяся деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 +/- 103 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Кабинетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://nichi.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandosnovnostvest.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

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 в объектах инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № С2, однокорпусное, 17-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 12696,4 кв.м. Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) Материал поэтажных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- Корпус: С2
- Этаж: 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, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») являясь вспомогательных помещений, а также террас (с применением возникающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получены Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с омерами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Омеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных 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

2

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 перегородках 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 статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

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

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, 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 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 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 (Декларанта) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

4.2.1. Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место
----------------------	---

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ 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, янб. 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. ИИФФ недвижимости Ю «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 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.grandinvest@gmail.com

Адрес электронной почты: g.dushchirpov@tkafok.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

Этаж	Проектный номер	Имя комнаты	Проектируемое назначение	Площадь, кв.м.
11	1210	Входная		1,4
		В	Спальня	14,4
		В	Спальня	17
		В	Спальня	17
		В	Кухня/бюро	15,8
		В	Спальня	12,7
		В	Спальня	15,3
		В	Спальня/детская	20,9
		Ванная	5,4	
		Ванная	5,4	
		Итого	109,9	

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 транзитовки;
- **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;
- **Электрообеспечение.** 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.

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/266

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюция» (ООО «СЗ Грандэволюция»), 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 Штрёис Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Губернатором Ф.Ю., жителем города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд 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 за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бенцларевой Ириной Анатольевной, зарегистрировано 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: изготовление изделий строительного назначения (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 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающее денежное средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданства и 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 «29» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nzd.mos.ru/>, 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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, 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, позволяющее другому лицу быть подтвержденно 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 платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов на 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 обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий 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 77 984 774,90 (Семьдесят семь миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят четыре рубля 90 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, возводимый Застройщиком и расположенный на земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № С2, однокорпусное, 17-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса. Общая площадь – 12696,4 кв.м.

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

Материал потолжанных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2

Этаж: 11

Проектный номер: С2-66

Общая площадь: 101,80 кв.м.

Жилая площадь: 25,10 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») атакж, вспомогательных помещений, а также террас (с применением номинального коэффициента) определяются по завершению строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с сборками, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, вход в которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отдачи и, соответственно, изменения 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 именными 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 уполномочен согласиться с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адрес и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик (ООО «СЗ Грандэволюция») 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.

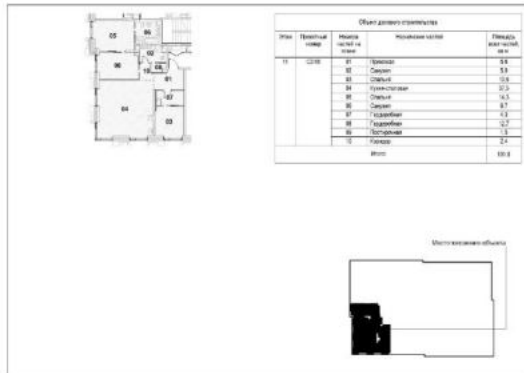
Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. /Штрёис 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.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электрощитка, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Завода 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: _____ /Михальков С.А./
М.П.

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


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

Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство
 «Российская коллегия оценщиков»
 Российская коллегия оценщиков
 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, стр. 1
 Тел.: (495) 662-74-25, (495) 261-97-83 | E-mail: info@rcoo.ru | Сайт: www.rcoo.ru

**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. Мазисо

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

ОГРН 1207700240613 | ИНН 9701159733
 125078, г. Москва, д/п 508 | E-mail: info@rsoo.ru | Сайт: www.rsoo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (495) 261-97-83 | Факс: (495) 267-87-18

ИСО 9001 | Ассоциация член Евразийской группы ассоциаций оценщиков (ЕГАО) | Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации | Член Национального союза за справедливую цену (НСЗС)

**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 в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным номером 002726
 Действительность 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 22.01.2022;
 3. №013017-2 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. Зорин

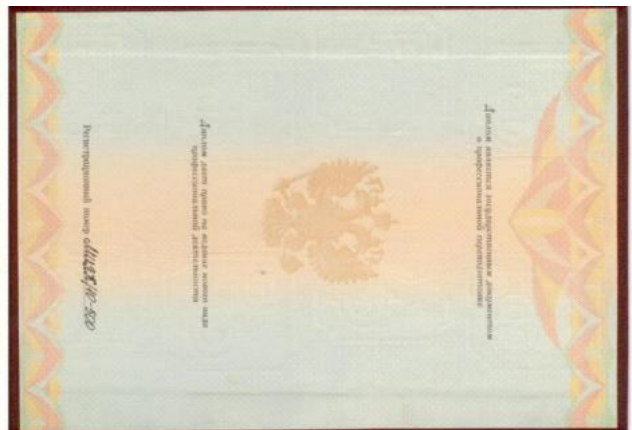
**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
 В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018439-1 от 22 января 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности
 «Оценка недвижимости»
 выдан Амбарову Александру Юрьевичу
 на основании решения федерального бюджетного учреждения
 «Федеральный ресурсный центр»
 от 22 января 2021 г. № 185
 Директор  А.С. Бувинн

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
 до 22 января 2024 г.

012183-KA1



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.

Настоящим полисом выдана в подтверждение того, что заключивший этот Договор Страхователь и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки в отношении Полиса от «18» ноября 2022г. и Правил страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки (далее - «Правила страхования»), на следующих условиях:

Table with 2 columns: Field Name (e.g., СТРАХОВАТЕЛЬ, ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ) and Field Value (e.g., ООО «ОМ-Кансалт», Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом 4, эт. 3 пом. II, кв. 1, оф. 25)

Страхователь: ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 770767683, ОГРН: 997956601. Адрес: Россия, 140000, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3. Ручной счет: 4070103017000043 в ПАО БАНК «ОТКРЫТИЕ».



г. Санкт-Петербург, Россия. Дата направления Полиса-объекта Страхования «15» мая 2023 г.

ПОЛИС-ОБЪЕКТ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 7911/76/5004623

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: Альфа-Амандо Крайст. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.
2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящим Полисом объект Страхования в соответствии со ст. 408 ГК РФ подлежит страхованию ответственности оценщика (далее - «оценщик») за ущерб, причиненный им в результате проведения оценки.
4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: «15» мая 2023 г. - «31» мая 2023 г.
5. СТРАХОВАТЕЛЬ: Альфа-Объект Страхования.

Страхователь: ПАО СК «Росгосстрах» (ОАО «ОМ-Кансалт»)

Страхователь: ООО «ОМ-Кансалт» (ОАО «ОМ-Кансалт»)

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ ПО ПОЛИСУ ОБЪЕКТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ

1. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: 1.1. Деятельность Страхователя, связанная со осуществлением оценочных работ оценщиком (далее - «оценщик») в отношении объектов недвижимого имущества.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 2.1. Имущество Страхователя, связанное с осуществлением оценочных работ оценщиком (далее - «оценщик») в отношении объектов недвижимого имущества.

3. СТРАХОВАЯ СУММА: 3.1. Страховая сумма составляет 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек.

4. ВЫГОДНОСТЬ ЦЕЛИ: 4.1. Настоящим Полисом Страхователь несет возмещение ущерба Страхователю в случае наступления страхового случая.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: 5.1. Период страхования составляет 30 (тридцать) календарных дней с даты заключения настоящего Полиса-объекта.

6. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Объект страхования - ответственность оценщика (далее - «оценщик») за ущерб, причиненный им в результате проведения оценки.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Период страхования составляет 30 (тридцать) календарных дней с даты заключения настоящего Полиса-объекта.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 8.1. Объект страхования - ответственность оценщика (далее - «оценщик») за ущерб, причиненный им в результате проведения оценки.

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 9.1. Объект страхования - ответственность оценщика (далее - «оценщик») за ущерб, причиненный им в результате проведения оценки.

10. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 10.1. Объект страхования - ответственность оценщика (далее - «оценщик») за ущерб, причиненный им в результате проведения оценки.

11. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 11.1. Объект страхования - ответственность оценщика (далее - «оценщик») за ущерб, причиненный им в результате проведения оценки.

12. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 12.1. Объект страхования - ответственность оценщика (далее - «оценщик») за ущерб, причиненный им в результате проведения оценки.

13. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 13.1. Объект страхования - ответственность оценщика (далее - «оценщик») за ущерб, причиненный им в результате проведения оценки.

14. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 14.1. Объект страхования - ответственность оценщика (далее - «оценщик») за ущерб, причиненный им в результате проведения оценки.

15. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 15.1. Объект страхования - ответственность оценщика (далее - «оценщик») за ущерб, причиненный им в результате проведения оценки.

16. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 16.1. Объект страхования - ответственность оценщика (далее - «оценщик») за ущерб, причиненный им в результате проведения оценки.

17. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 17.1. Объект страхования - ответственность оценщика (далее - «оценщик») за ущерб, причиненный им в результате проведения оценки.

18. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 18.1. Объект страхования - ответственность оценщика (далее - «оценщик») за ущерб, причиненный им в результате проведения оценки.

19. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 19.1. Объект страхования - ответственность оценщика (далее - «оценщик») за ущерб, причиненный им в результате проведения оценки.

20. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 20.1. Объект страхования - ответственность оценщика (далее - «оценщик») за ущерб, причиненный им в результате проведения оценки.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Застрахованный: Альфа-Объект Страхования. Адрес: Москва, ул. Давыдовский 2/1, стр. 10.

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
145 (сто сорок пять) листов

Печать/подпись _____

