



ОТЧЕТ № 1260/24

**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» октября 2024 г.

г. Москва 2024 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 1260/24

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 26 от «25» октября 2024 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн» от «07» сентября 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1260/24 и Приложений, составленных «31» октября 2024 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» октября 2024 г. | |
| Дата осмотра | «25» октября 2024 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 «25» октября 2024 г.- «31» октября 2024 г. | |
| Дата составления Отчета | «31» октября 2024 г. | |
| Порядковый номер Отчета | № 1260/24 (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 2022 | Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности» | Утвержден решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С. |
| 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 | 80 432 604 | Не применялся | 80 432 604 |
| 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 | 102 964 578 | Не применялся | 102 964 578 |
| 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 | 122 777 367 | Не применялся | 122 777 367 |
| 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 | 139 758 013 | Не применялся | 139 758 013 |
| 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 | 85 145 197 | Не применялся | 85 145 197 |

| № 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 | 77 060 638 | Не применялся | 77 060 638 |
| 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 | 87 814 453 | Не применялся | 87 814 453 |
| 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 | 102 001 259 | Не применялся | 102 001 259 |
| 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 | 140 124 145 | Не применялся | 140 124 145 |
| 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 | 124 420 552 | Не применялся | 124 420 552 |
| 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 | 143 144 986 | Не применялся | 143 144 986 |
| 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 | 78 604 574 | Не применялся | 78 604 574 |

| № 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 | 78 604 574 | Не применялся | 78 604 574 |
| 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 | 64 383 276 | Не применялся | 64 383 276 |
| 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 | 130 100 521 | Не применялся | 130 100 521 |
| 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 | 130 100 521 | Не применялся | 130 100 521 |
| 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 | 76 896 725 | Не применялся | 76 896 725 |
| 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 | 101 661 288 | Не применялся | 101 661 288 |
| 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 | 78 445 762 | Не применялся | 78 445 762 |

| № 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 | 78 525 887 | Не применялся | 78 525 887 |
| 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 | 97 171 676 | Не применялся | 97 171 676 |
| 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 | 97 171 676 | Не применялся | 97 171 676 |
| | | | 2 217 310 272 | | 2 217 310 272 |

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 217 310 272 (два миллиарда двести семнадцать миллионов триста десять тысяч двести семьдесят два) рубля (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

Закключение 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..... | 23 |
| 1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 24 |
| 1.9. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ | 25 |
| 1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 26 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 27 |
| 2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА..... | 27 |
| 2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ | 28 |
| 2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 34 |
| 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..... | 35 |
| 3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ, КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ..... | 35 |
| 3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ..... | 38 |
| 3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 39 |
| 3.4. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ..... | 44 |
| 3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 53 |
| 4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 54 |
| 5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ..... | 55 |
| 5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД..... | 55 |
| 5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД..... | 55 |
| 5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД | 56 |
| 5.4. ВЫВОДЫ..... | 56 |
| 6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА..... | 57 |
| 6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ..... | 59 |
| 6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА..... | 73 |
| 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ..... | 74 |
| 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ..... | 79 |
| 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ..... | 80 |
| ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 80 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 80 |

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 Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн» |
| 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 «Т-Капитал Лужники Коллекшн» |
| 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» октября 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. |
| Дата оценки | «31» октября 2024 г. |
| Срок проведения оценки | Оценка производилась «25» октября 2024 г. - «31» октября 2024 г. |

| | |
|--|---|
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют; | «25» октября 2024 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 Заданием на оценку |
| Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки | Без учета данных допущений |
| Сведения об обременениях и обязательствах | Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений. |
| Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: | Информация, использованная в расчетах. <ul style="list-style-type: none"> • Договора участия в долевом строительстве от «09» декабря 2022 г. (см. Приложение к Отчету) • Договора участия в долевом строительстве от «26» января 2023 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» утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 15 ноября 2023 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 «Т-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1197746380138 |
| Дата присвоения ОГРН | 13.06.2019 |
| Почтовый адрес: | 125040, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул Грузинский Вал, дом 7 |

1.5. Сведения об Оценщике**Таблица 1.4**

| | |
|---|--|
| Фамилия, имя, отчество | Амбаров Александр Юрьевич |
| Местонахождение Оценщика | 115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25 |
| Контактный телефон | +7(961) 8116013 |
| Адрес электронной почты | ambarov87@yandex.ru |
| Информация о членстве в СРО оценщиков | Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 |
| №, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний | Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-1 №053348 от 26.12.2012 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Гражданская ответственность застрахована на основании Полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50044/24 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 17.05.2023 г. Период действия с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г. Страховая сумма - 5 млн руб. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | более 7 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 | № 1260/24 |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | Дополнительное соглашение № 26 от «25» октября 2024 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн» 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 «Т-Капитал Лужники Коллекшн» |
| Вид стоимости | Справедливая стоимость |
| Дата оценки | «31» октября 2024 г. |
| Дата осмотра имущества | «25» октября 2024 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 «25» октября 2024 г.- «31» октября 2024 г. |
| Дата составления отчета | «31» октября 2024 г. |
| Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки | В расчетах не использовался |

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

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

| | |
|--|--|
| | <p>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. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| | <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> |
| Адрес (местоположение) объекта оценки | г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4 |
| Имущественные права на объект 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 «Т-Капитал Лужники Коллекшн» |
| 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, 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 | 80 432 604 | Не применялся | 80 432 604 |
| 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 | 102 964 578 | Не применялся | 102 964 578 |
| 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 | 122 777 367 | Не применялся | 122 777 367 |
| 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 | 139 758 013 | Не применялся | 139 758 013 |
| 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 | 85 145 197 | Не применялся | 85 145 197 |
| 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 | 77 060 638 | Не применялся | 77 060 638 |
| 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 | 87 814 453 | Не применялся | 87 814 453 |

| № 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 |
| 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 | 102 001 259 | Не применялся | 102 001 259 |
| 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 | 140 124 145 | Не применялся | 140 124 145 |
| 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 | 124 420 552 | Не применялся | 124 420 552 |
| 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 | 143 144 986 | Не применялся | 143 144 986 |
| 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 | 78 604 574 | Не применялся | 78 604 574 |
| 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 | 78 604 574 | Не применялся | 78 604 574 |
| 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 | 64 383 276 | Не применялся | 64 383 276 |

| № 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 | 130 100 521 | Не применялся | 130 100 521 |
| 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 | 130 100 521 | Не применялся | 130 100 521 |
| 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 | 76 896 725 | Не применялся | 76 896 725 |
| 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 | 101 661 288 | Не применялся | 101 661 288 |
| 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 | 78 445 762 | Не применялся | 78 445 762 |
| 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 | 78 525 887 | Не применялся | 78 525 887 |
| 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 | 97 171 676 | Не применялся | 97 171 676 |

| № 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 |
| 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. | Не применялся | 97 171 676 | Не применялся | 97 171 676 |
| | | | 2 217 310 272 | | 2 217 310 272 |

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 217 310 272 (два миллиарда двести семнадцать миллионов триста десять тысяч двести семьдесят два) рубля (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 основываться 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 и от «26» января 2023 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 «Т-Капитал Лужники Коллекшн».

2.1. Общие описание жилого комплекса

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

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

Проект жилого комплекса





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

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

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 «Т-Капитал Лужники Коллекшн».

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 | Корпус по классификации Застройщика |
|--|---------------------|------|---------------|---------|-------------------------------------|
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м | Имущественные права | 3 | 2 | 84,6 | ML |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 | W1 |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 | HL2 |

| 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 | Корпус по классификации Застройщика |
|--|---------------------|------|---------------|---------|-------------------------------------|
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 | 4 | 3 | 132,6 | G1 |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 | 9 | 2 | 74,9 | G1 |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 | 3 | 2 | 80,5 | ML |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 | 11 | 2 | 85,9 | HL2 |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 | 11 | 2 | 101,8 | HL2 |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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. | Имущественные права | 4 | 3 | 133 | G1 |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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. | Имущественные права | 3 | 3 | 113,4 | W1 |

| 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 | Корпус по классификации Застройщика |
|--|---------------------|------|---------------|---------|-------------------------------------|
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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. | Имущественные права | 3 | 3 | 136,3 | G1 |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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. | Имущественные права | 6 | 2 | 82,4 | ML |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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. | Имущественные права | 7 | 2 | 82,4 | ML |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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. | Имущественные права | 5 | 1 | 60,7 | HL2 |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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. | Имущественные права | 7 | 3 | 119,6 | W1 |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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. | Имущественные права | 9 | 3 | 119,6 | W1 |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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. | Имущественные права | 3 | 2 | 80,3 | ML |

| 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 | Корпус по классификации Застройщика |
|--|---------------------|------|---------------|---------|-------------------------------------|
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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. | Имущественные права | 10 | 2 | 92,0 | G1 |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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. | Имущественные права | 6 | 2 | 82,2 | ML |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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. | Имущественные права | 3 | 2 | 82,3 | ML |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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. | Имущественные права | 9 | 3 | 105,1 | ML |
| имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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. | Имущественные права | 10 | 3 | 105,1 | ML |

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

Право общей долевой собственности

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

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

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

Балансовая стоимость. **Таблица 2.2**

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

2.3. Схема расположения Объекта оценки

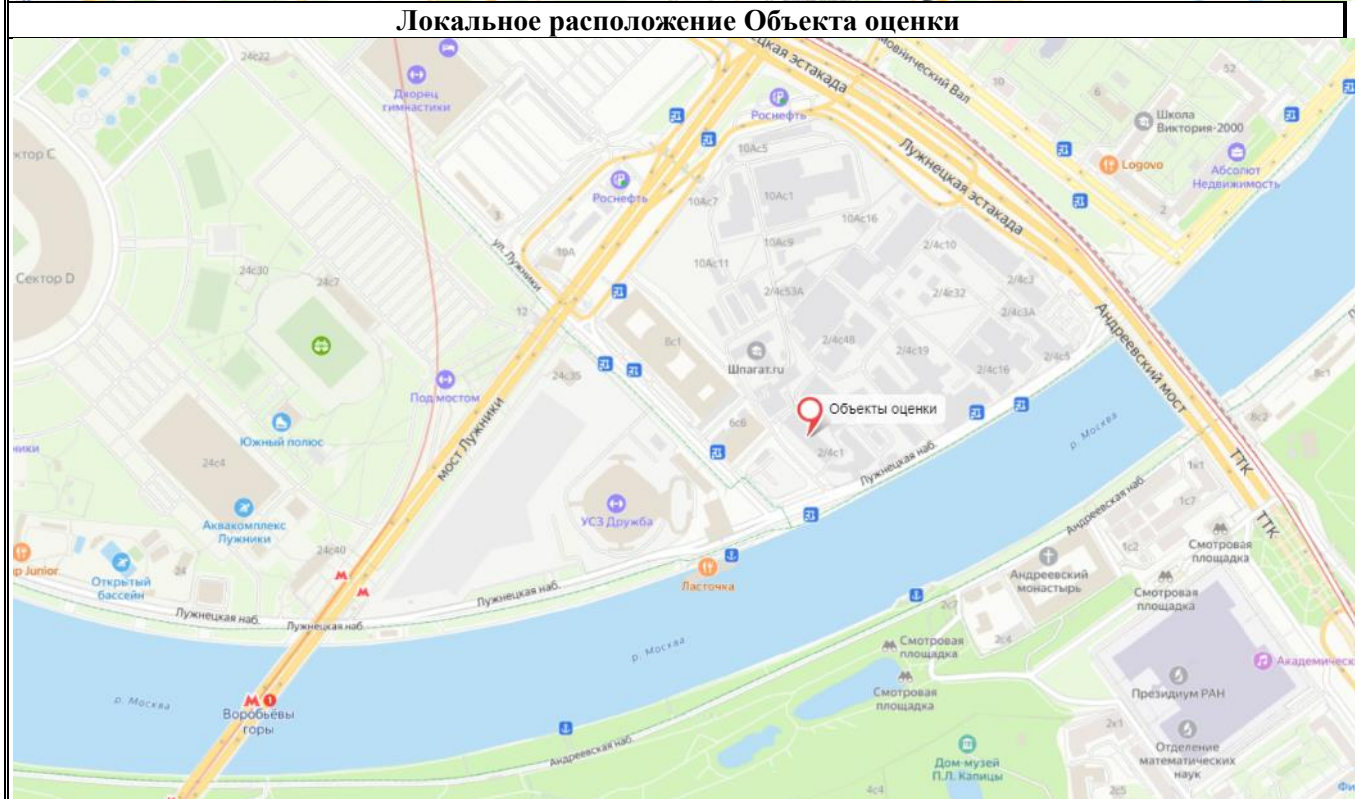
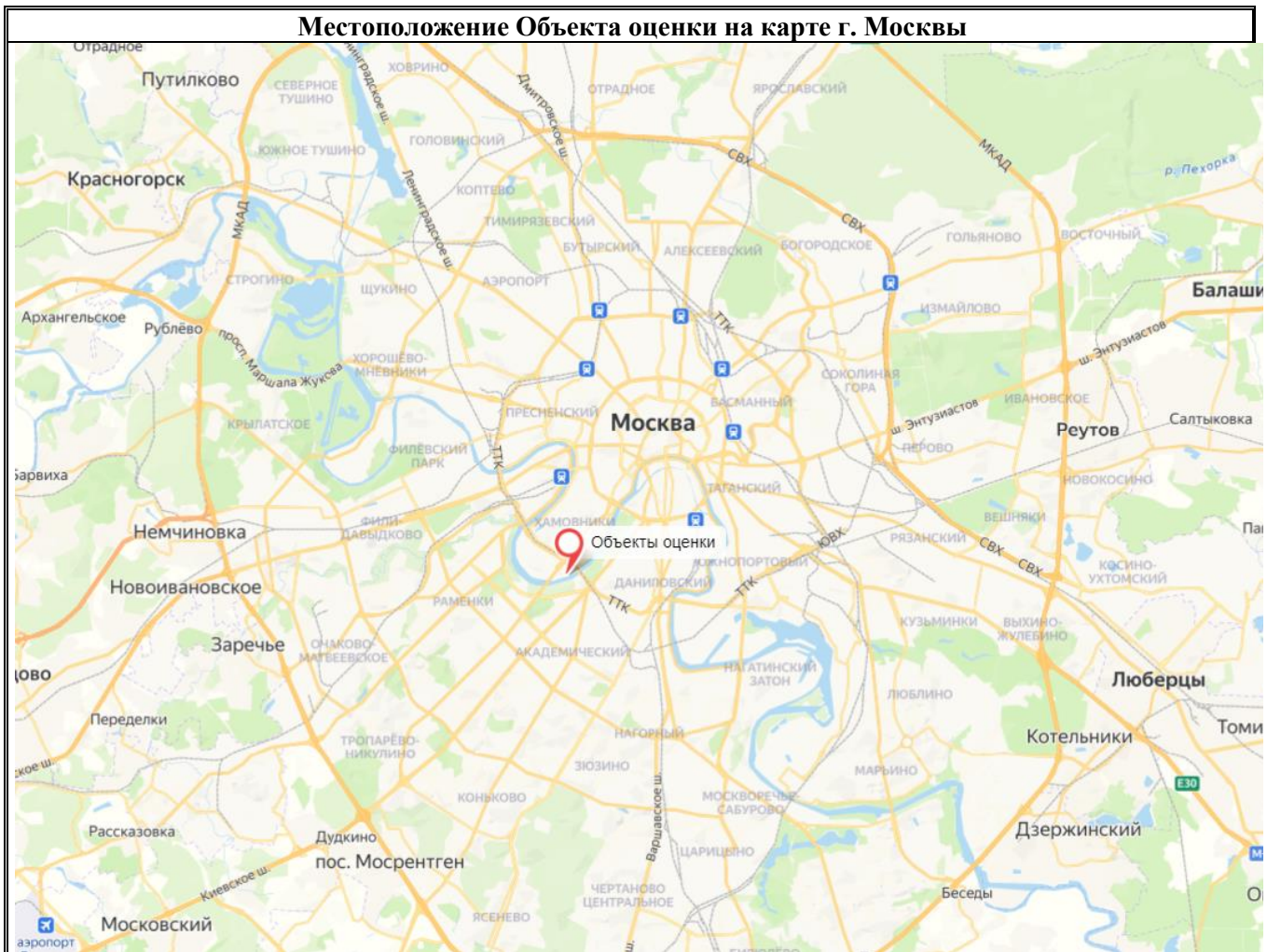
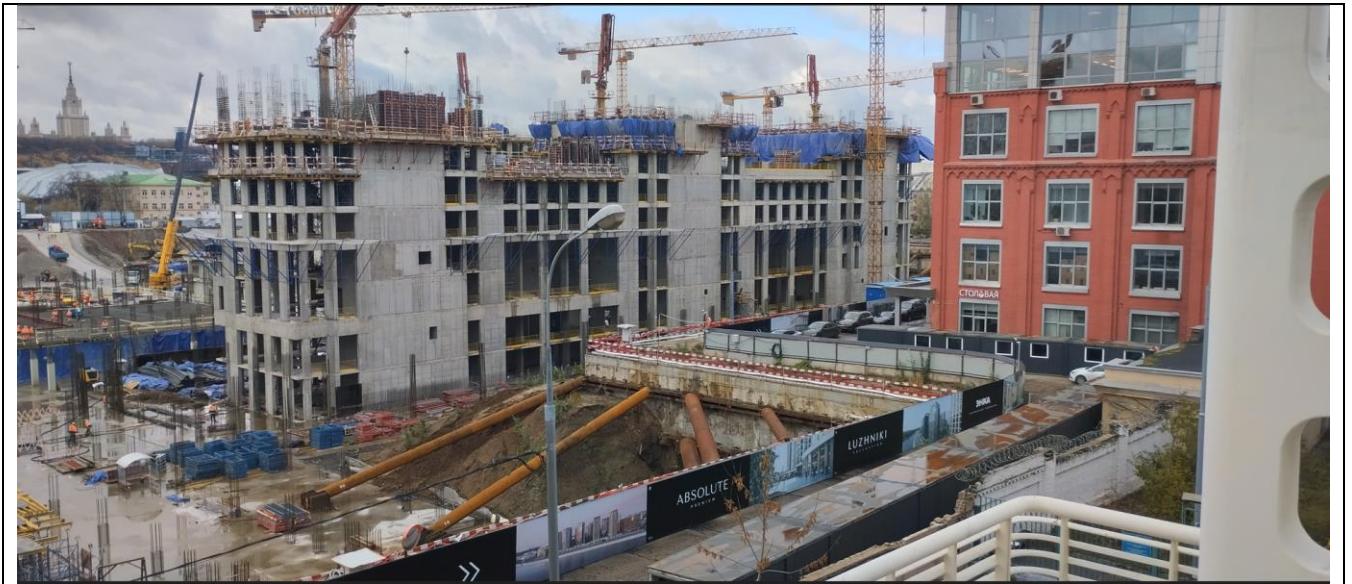


Фото строительной площадки





2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

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

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

Таблица 2.3

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

Положительные характеристики местоположения

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

Расположение в районе Хамовники

Расположение неподалеку от станции метро

Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

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

О текущей ситуации в российской экономике. Август 2024 год¹

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2024 года рост ВВП составил +2,4% г/г после +3,5% г/г в июле, с исключением сезонного фактора -0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в июле. Основная причина – сдвиг «вправо» уборочной кампании в сельском хозяйстве. В целом за 8 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,2% г/г.

2. Индекс промышленного производства в августе вырос на +2,7% г/г после +3,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: +9,4% после +9,3% месяцем ранее. При этом с исключением сезонности в августе отмечался рост промышленного производства на +0,8% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,5% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в августе также сохранила высокий прирост выпуска: +4,7% г/г после +6,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,9% после +18,6% месяцем ранее. С устранением сезонности рост на +0,7% м/м SA. В целом за 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Август 2024 года».

4. Рост объема строительных работ в августе 2024 года в годовом выражении составил +0,1% г/г после +0,5% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на +6,9% после +9,1% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объем строительных работ вырос на +2,8% г/г.

¹

https://economy.gov.ru/material/file/5e62e19d2f7e63a9a1e865a1cb9cbf35/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_2024_goda.pdf

5. Объем оптовой торговли в августе вырос на +0,8% г/г после +6,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на +23,7% после +32,0% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объем оптовой торговли увеличился на +8,7% г/г.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства в августе был ниже уровня прошлого года на -14,7% г/г (в июле +5,2% г/г), что в основном обусловлено сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. В целом за 8 месяцев 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -3,2% г/г. При этом, по предварительным данным Росстата, в августе увеличилось производство основных продуктов животноводства: производство мяса выросло на +3,2% г/г, молока – на +0,4% г/г, яиц – на +0,1% г/г.

7. В августе 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после +1,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы увеличились до +1,6% после +0,9% месяцем ранее. При этом существенно ускорился рост грузооборота по автомобильному транспорту до +8,7% г/г (+6,8% г/г в июле). В целом за 8 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,5% г/г.

8. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе вырос на +4,7% г/г в реальном выражении после +5,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,2% после +19,1%. С исключением сезонности рост на +0,2% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,0% г/г. Оборот розничной торговли в августе увеличился на +5,1% г/г в реальном выражении после +6,2% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – +20,2% после +20,7% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,2% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,0% г/г. Объем платных услуг населению в августе вырос на +2,0% г/г после +3,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – +10,3% после +12,2%. С учётом сезонности рост на +0,1% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года прирост составил +3,6% г/г. Оборот общественного питания в августе продемонстрировал ускорение темпов до +13,0% г/г после +10,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +26,4% после +28,5%. С исключением сезонного фактора +1,4% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года оборот увеличился на +8,5% г/г.

9. Инфляция в августе составила 9,05% г/г после 9,13% г/г в июле. По состоянию на 30 сентября 2024 года инфляция год к году 8,57% г/г (на 23 сентября 8,59% г/г). С начала года по 30 сентября потребительские цены выросли на 5,72%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе составил +10,0% г/г после +12,3% г/г в июле. В целом по промышленности в августе индекс вырос на +10,2% г/г после +13,7% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда уровень безработицы третий месяц подряд держится на исторических минимумах – в 2,4% от рабочей силы в августе. Рост заработной платы в июле (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составил +18,0% г/г после +15,3% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,1% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 85 017 рублей. За 7 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,2% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | январь- авг.24 | авг.24 | июль.24 | II кв. 24 | июнь.24 | май.24 | апр.24 | I кв. 24 | 2023 | IV кв. 23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 |
|--|-------------------|------------------------|---------|-----------|---------|--------|--------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | | | |
| ВВП | 4,2 | 2,4 | 3,5 | 4,1 | 3,2 | 4,7 | 4,6 | 5,4 | 3,6 | 4,9 | 5,7 | 5,1 | -1,6 | -1,2 |
| Сельское хозяйство | -3,2 | -14,7 | 5,2 | 0,7 | -0,3 | 1,0 | 1,4 | 1,2 | -0,3 | -5,7 | 2,4 | 1,1 | 1,6 | 11,3 |
| Строительство | 2,8 | 0,1 | 0,5 | 4,1 | 1,2 | 7,0 | 4,5 | 3,5 | 7,9 | 6,6 | 7,5 | 9,1 | 10,0 | 7,5 |
| Оптовая торговля | 8,7 | 0,8 | 6,3 | 9,1 | 2,6 | 12,0 | 13,4 | 12,6 | 8,9 | 16,1 | 21,9 | 11,7 | -12,8 | -16,2 |
| Суммарный оборот | 7,0 | 4,7 | 5,8 | 6,8 | 5,9 | 6,9 | 7,6 | 8,5 | 8,0 | 10,5 | 12,6 | 10,7 | -2,4 | -3,3 |
| Розничная торговля | 8,0 | 5,1 | 6,2 | 7,5 | 6,4 | 7,7 | 8,4 | 10,4 | 8,0 | 11,7 | 14,0 | 11,2 | -5,5 | -6,5 |
| Платные услуги населению | 3,6 | 2,0 | 3,6 | 4,2 | 3,4 | 4,3 | 4,9 | 3,6 | 6,9 | 6,7 | 7,9 | 7,6 | 5,2 | 5,0 |
| Общественное питание | 8,5 | 13,0 | 10,8 | 9,3 | 10,8 | 7,8 | 9,3 | 5,3 | 13,9 | 10,5 | 12,4 | 19,9 | 13,9 | 7,6 |
| Грузооборот транспорта | 0,5 | 1,4 | 1,6 | -0,6 | -0,8 | 0,7 | -1,8 | 0,9 | -0,6 | 1,9 | 0,0 | -2,5 | -1,6 | -2,3 |
| Инвестиции в основной капитал | 10,9 ¹ | - | - | 8,3 | - | - | - | 14,5 | 9,8 | 8,6 | 14,5 | 13,3 | 1,0 | 6,7 |
| Промышленное производство | 4,5 | 2,7 | 3,3 | 4,4 | 2,7 | 5,8 | 4,8 | 5,7 | 4,1 | 4,9 | 6,2 | 6,0 | -0,7 | 0,7 |
| Добыча полезных ископаемых | -0,4 | 0,1 | -2,2 | -1,3 | -2,3 | -0,3 | -1,2 | 0,8 | -1,3 | -0,7 | -1,4 | 0,2 | -3,4 | 1,5 |
| Обрабатывающие производства | 8,1 | 4,7 | 6,6 | 8,5 | 5,7 | 10,2 | 9,8 | 9,5 | 8,6 | 9,0 | 12,3 | 11,3 | 1,5 | 0,3 |
| Инфляция | | | | | | | | | | | | | | |
| Индекс потребительских цен | 8,2 | 9,1 / 8,6 ² | 9,1 | 8,3 | 8,6 | 8,3 | 7,8 | 7,6 | 7,4 | 7,2 | 5,2 | 2,7 | 8,6 | 11,9 |
| Индекс цен производителей | | | | | | | | | | | | | | |
| Промышленность | 16,1 | 10,2 | 13,7 | 16,2 | 14,0 | 16,2 | 18,4 | 19,3 | 4,0 | 20,9 | 10,4 | -5,7 | -7,7 | 11,4 |
| Добыча полезных ископаемых | 33,1 | 10,5 | 23,1 | 35,4 | 28,7 | 33,8 | 44,5 | 45,3 | 4,2 | 50,1 | 23,1 | -16,5 | -26,2 | 14,7 |
| Обрабатывающие производства | 13,2 | 10,0 | 12,3 | 12,8 | 11,8 | 13,0 | 13,6 | 15,0 | 2,8 | 14,5 | 6,7 | -4,7 | -4,3 | 11,3 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | январь – август.24 | авг.24 | июль.24 | II кв. 24 | июнь.24 | май.24 | апр.24 | I кв. 24 | 2023 | IV кв. 23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 |
|---|--------------------|--------|---------|-----------|---------|--------|--------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 5,1 | 1,9 | 3,7 | 3,9 | 0,6 | 4,0 | 8,0 | 9,1 | 1,1 | 2,8 | 3,7 | 2,4 | -6,5 | 3,9 |
| металлургический комплекс | 8,6 | 1,5 | 8,2 | 10,6 | 7,8 | 15,3 | 9,0 | 10,0 | 9,1 | 5,9 | 10,5 | 14,4 | 6,6 | 2,7 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| металлургия | 0,0 | -0,8 | 1,9 | 0,2 | -1,1 | 0,8 | 0,9 | -0,6 | 2,9 | 1,4 | 1,4 | 7,6 | 1,5 | -0,8 |
| готовые металлургические изделия | 34,9 | 8,7 | 27,8 | 42,7 | 35,1 | 59,9 | 34,0 | 42,5 | 28,0 | 19,6 | 38,4 | 35,4 | 22,3 | 13,4 |
| машиностроительный комплекс | 19,5 | 11,6 | 14,9 | 18,0 | 12,5 | 13,3 | 29,9 | 27,4 | 24,3 | 23,4 | 43,1 | 35,5 | 6,6 | -5,9 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | 32,7 | 12,9 | 39,5 | 31,1 | 23,7 | 28,1 | 43,5 | 42,5 | 36,2 | 31,6 | 47,5 | 42,8 | 23,0 | 9,4 |
| электрооборудование | 7,3 | 0,8 | 7,6 | 5,1 | 2,4 | 3,9 | 9,4 | 12,8 | 20,8 | 16,0 | 24,5 | 36,1 | 8,4 | 1,1 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группы | -3,1 | -16,7 | -1,4 | -5,2 | -15,0 | -7,4 | 8,8 | 5,0 | 5,9 | 6,0 | 15,7 | 5,8 | -4,8 | -0,7 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы | 21,8 | 3,4 | 18,4 | 18,4 | 18,7 | 2,2 | 35,1 | 35,4 | 16,0 | 40,5 | 52,7 | 55,8 | -39,2 | -44,2 |
| прочие транспортные средства и оборудование | 23,7 | 32,7 | 5,2 | 23,8 | 18,2 | 21,5 | 34,4 | 28,0 | 30,2 | 19,5 | 54,7 | 34,1 | 23,4 | -2,1 |
| прочие производства | 5,8 | -0,3 | 6,9 | 6,8 | 4,1 | 6,7 | 10,2 | 6,7 | 7,0 | 8,1 | 18,9 | 6,3 | -4,9 | 0,0 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| мебель | 10,2 | 2,0 | 7,5 | 8,6 | -1,4 | 12,5 | 15,9 | 16,7 | 16,4 | 29,2 | 30,8 | 18,3 | -10,5 | 10,7 |
| прочие готовые изделия | 11,0 | 10,8 | 8,3 | 13,2 | 5,6 | 16,0 | 18,9 | 9,5 | 13,7 | 15,5 | 29,6 | 14,0 | -4,1 | 1,7 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 4,0 | -2,6 | 6,5 | 5,4 | 5,1 | 3,9 | 7,5 | 4,1 | 3,8 | 2,3 | 14,5 | 2,4 | -3,8 | -2,6 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 3,4 | 0,2 | 4,1 | 2,2 | 4,1 | 4,2 | -0,9 | 4,7 | 0,0 | 1,0 | 0,1 | -0,5 | -0,6 | 0,5 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 1,2 | -1,2 | 2,5 | 1,1 | 3,1 | 1,6 | -1,2 | 1,6 | 0,0 | 5,4 | 4,2 | -0,8 | -8,6 | -3,2 |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

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, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

| Признак классификации | Виды рынков |
|-----------------------------------|---|
| Вид объекта | Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов |
| Географический (территориальный) | Местный, городской, региональный, национальный, мировой |
| Функциональное назначение | Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений |
| Степень готовности к эксплуатации | Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства |
| Тип участников | Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций |
| Вил сделок | Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав |
| 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 | 0,93 | 0,99 | 0,97 |
| В удалении от узла общественного транспорта | Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта | 0,91 | 0,96 | 0,94 |

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.10.2024 г.

2. Благоустройство придомовой территории

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Благоустройство придомовой территории (детская, спортивные 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 | 0,91 | 0,97 | 0,94 |
| Неблагоустроенная | Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства | 0,88 | 0,93 | 0,90 |

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.10.2024 г.

3. Охрана дома

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

| № | Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж) | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов) | | | 1,00 |
| 2 | Ограждение и внутридворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие) | 0,93 | 0,96 | 0,94 |
| 3 | Видеонаблюдение (отсутствие/наличие) | 0,96 | 0,99 | 0,98 |
| 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) | 0,85 | 0,92 | 0,88 |
| № | Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но без охраны | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
| 1 | Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж) | | | 1,00 |
| 2 | Ограждение и внутридворовая уличная (неплатная) парковка (наличие/отсутствие) | 1,05 | 1,08 | 1,06 |
| 3 | Видеонаблюдение (наличие/отсутствие) | 1,01 | 1,03 | 1,02 |
| 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) | 1,10 | 1,17 | 1,13 |

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.10.2024 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, каменные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные | | | 1,00 |
| Монолитные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные | 1,01 | 1,03 | 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 или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная | 0,88 | 0,95 | 0,91 |
| Деревянные, "каркасные" здания | Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные | 0,52 | 0,68 | 0,56 |

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.10.2024 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)** | 0,95 | 1,02 | 0,98 |
| 3 | с 14 этажа и выше (кроме верхнего)*** | 0,94 | 1,02 | 0,97 |
| | 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 | 0,90 | 0,99 | 0,94 |
| 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 | 1,00 | 1,05 | 1,02 |
| 7 | На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта) | 0,94 | 0,99 | 0,96 |
| 6 | Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры | 6,3% | 11,5% | 8,5% |

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.10.2024 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 ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (So/Sa)^{-0,13}$$

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.10.2024 года

| | |
|--|---|
| <p>Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2024 г.)</p> <p>So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.</p> <p>Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.</p> <p>Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:</p> $C = b * S^n$ <p>C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,</p> <p>S – общая площадь квартиры, кв.м.,</p> <p>b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,</p> <p>n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.</p> <p>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 ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:</p> $K_s = (So/Sa)^{-0,13}$ |  |
|--|---|

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.10.2024 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 (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты) | | | 1,00 |
| 2 | Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении) | 0,96 | 0,99 | 0,98 |
| 3 | Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) * | 1,01 | 1,04 | 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") | 0,89 | 0,94 | 0,92 |

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.10.2024 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 | 1,12 | 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 | 1,02 | 1,07 | 1,05 |
| 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 | 0,87 | 0,84 |

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.10.2024 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 | 1,01 | 1,06 | 1,03 |
| 4 | Высота потолка 3,2 метра и более | 1,01 | 1,05 | 1,03 |

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.10.2024 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) | 0,95 | 1,00 | 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) | 1,00 | 1,02 | 1,01 |
| 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 | 1,02 | 1,04 | 1,03 |

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.10.2024 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 | 0,92 | 0,97 | 0,95 |
| 3 | Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") | 1,02 | 1,08 | 1,05 |

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.10.2024 г.

3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы²

Первичный рынок

Основные показатели. Динамика

| Предложение | Класс делюкс | Динамика* | Класс премиум | Динамика* |
|---|--------------|------------|---------------|------------|
| Объем предложения, шт. | 930 | +38% | 2 010 | +3% |
| Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² *** | 2 699 | +7% | 1 234 | +5% |
| Средняя площадь, м ² | 169 | +1% | 115 | +2% |
| Средняя стоимость, млн руб. | 456 | +8% | 142 | +6% |
| Спрос | Класс делюкс | Динамика** | Класс премиум | Динамика** |
| Число сделок, шт. | 80 | -32% | 390 | +21% |
| Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² | 2 334 | +33% | 1 044 | +14% |
| Средняя площадь, м ² | 143 | -7% | 103 | -3% |
| Средняя стоимость, млн руб. | 334 | +25% | 108 | +10% |

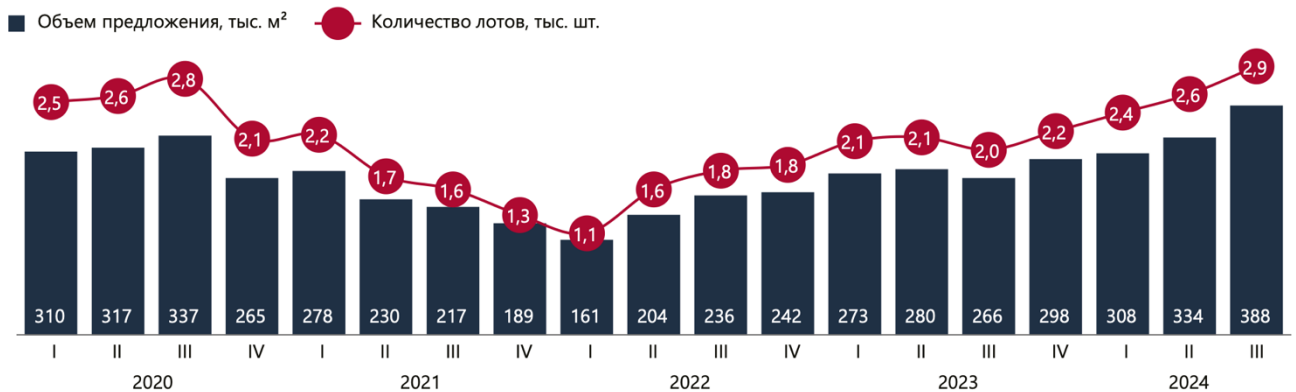
* III квартал 2024 г. / II квартал 2024 г.

** III квартал 2024 г. / III квартал 2023 г.

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

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF Group Research, 2024

По итогам III кв. 2024 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы экспонировалось 2,9 тыс. квартир и апартаментов (+12% за квартал и +44% за год) – абсолютный рекорд объема предложения в сегменте новостроек. Это значение на 6% выше результата III кв. 2020 г., которое на протяжении последних 4 лет оставалось максимальным. Несмотря на сохранение высокого уровня поку пательской активности, девелоперам удастся обеспечить не только абсолютное восполнение проданных объемов элитной недвижимости, но и стабильный прирост и разнообразие предложения в сегменте.

За 9 мес. 2024 г. рынок элитной недвижимости Москвы пополнился 13 новостройками и отмечился стартом 2 новых очередей в рамках уже реализуемых проектов. В частности, за

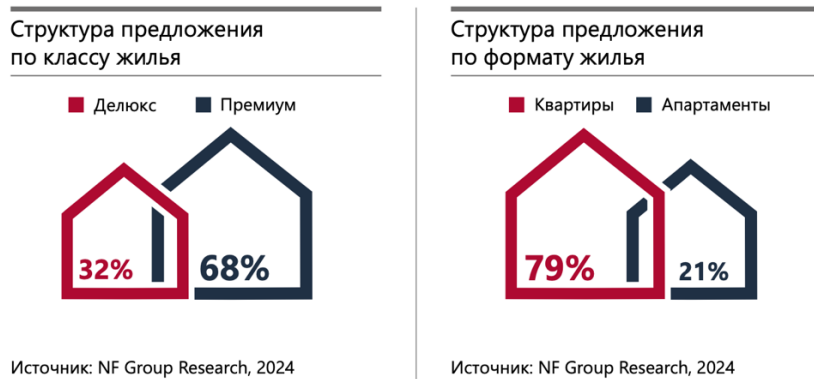
² <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2024>

последние 3 месяца на рынок вышли комплексные проекты «Фрунзенская набережная» и «Татарская 35», а также ЖК Каті и «Садовническая 69» (в формате закрытых продаж).

Кроме того, было объявлено начало реализации 3-й очереди строительства ЖК «Тишинский бульвар» – двор «Рябиновый», в рамках которой на рынок был выведен корпус № 3.

Среди тенденций этого года определенно выделяется смещение интереса девелоперов в сторону укрупнения застройки совместно с расширением доступных сервисов и внутренней инфраструктуры. Ранее, особенно в классе делюкс, среди ключевых критериев будущего проекта отмечались камерность и клубный формат.

Теперь же застройщики смело выводят комплексные проекты, компенсируя непривычный для рынка масштаб наличием разнообразного предложения, в том числе эксклюзивных лотов, высококлассного сервиса от ведущих управляющих компаний, а также самодостаточного инфраструктурного наполнения, сочетающего в себе детский, спортивный, досуговый и бизнесблоки.



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 | 2,8% | 12,9% | 6,9% | 0,1% | 0,0% | 0,0% |
| 100–150 м ² | 0,0% | 2,5% | 11,0% | 9,2% | 2,0% | 0,4% |
| 150–200 м ² | 0,0% | 0,6% | 3,2% | 7,8% | 10,3% | 6,4% |
| 200–250 м ² | 0,0% | 0,0% | 0,2% | 0,4% | 2,4% | 7,6% |
| Более 250 м ² | 0,0% | 0,0% | 0,2% | 0,3% | 0,2% | 12,6% |

Источник: NF Group Research, 2024

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 | 2,8% | 12,9% | 6,9% | 0,1% | 0,0% | 0,0% |
| 100–150 м ² | 0,0% | 2,5% | 11,0% | 9,2% | 2,0% | 0,4% |
| 150–200 м ² | 0,0% | 0,6% | 3,2% | 7,8% | 10,3% | 6,4% |
| 200–250 м ² | 0,0% | 0,0% | 0,2% | 0,4% | 2,4% | 7,6% |
| Более 250 м ² | 0,0% | 0,0% | 0,2% | 0,3% | 0,2% | 12,6% |

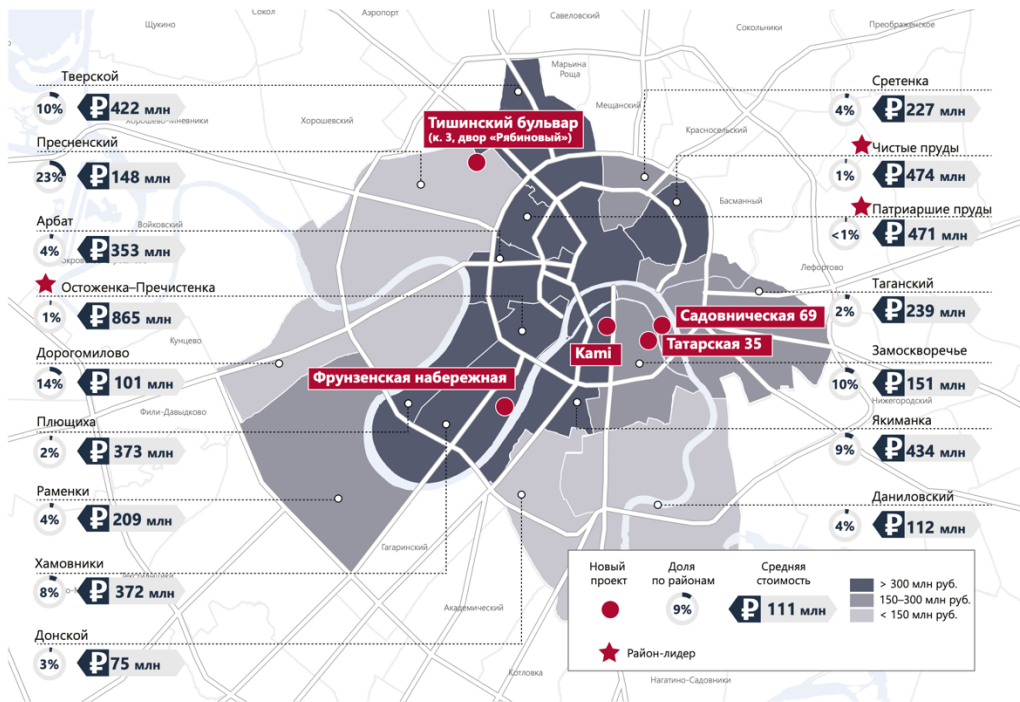
Источник: NF Group Research, 2024

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 | 6,7% | 1,2% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 50–100 м ² | 3,7% | 28,3% | 5,6% | 0,7% | 0,1% | 0,0% |
| 100–150 м ² | 0,0% | 4,3% | 16,4% | 9,4% | 2,6% | 0,9% |
| 150–200 м ² | 0,0% | 0,0% | 1,5% | 6,2% | 1,4% | 2,9% |
| Более 200 м ² | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,4% | 1,5% | 6,2% |

Источник: NF Group Research, 2024

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2024

Комплексы, в которых начались продажи в III кв. 2024 г.

| Название | Адрес (Район) | Класс | Девелопер | Тип недвижимости | Количество лотов по проекту | Старт продаж | Наличие отделки |
|---|--|---------|----------------|------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------|
| Фрунзенская набережная (оч. 1) | Фрунзенская наб., д. 30 (Хамовники) | Делюкс | Smindex | Квартиры | 216 | Август 2024 | Без отделки |
| Татарская 35 | Б. Татарская ул., д. 35 (Замоскворечье) | Премиум | Донстрой | Квартиры | 472 | Сентябрь 2024 | Без отделки |
| Каті | Пыжевский пер., д. 5 (Якиманка) | Делюкс | Mono | Квартиры | 74 | Сентябрь 2024 | Финишная/ Без отделки |
| Садовническая 69 (к. 4) | Садовническая ул., вл. 76/71 (Замоскворечье) | Премиум | Balchug Estate | Квартиры | 141 | Сентябрь 2024 | Без отделки |
| Новые очереди, корпуса | | | | | | | |
| Тишинский бульвар (оч. 3, двор «Рябиновый») | Электрический пер., вл. 1 (Пресненский) | Премиум | Smindex | Квартиры | 66 | Сентябрь 2024 | Без отделки |

Источник: NF Group Research, 2024

В разрезе районов топ-3 лидеров по концентрации предложения претерпел некоторые изменения. Так, наибольшая доля элитного предложения на первичном рынке по-прежнему концентрирована в Пресненском районе, где преимущественно реализуются масштабные ЖК премиум-класса – здесь экспонируется 23% всех высокобюджетных квартир и апартаментов (–2 п. п. за квартал). Второе место по объему экспонируемого предложения удерживается районом Дорогомиллово, при этом его доля сократилась на 2 п. п. за квартал и составила 14%. Третью строчку рейтинга с долей 10% разделили между собой Тверской район и Замоскворечье, где в сентябре 2024 г. стартовали продажи в ЖК премиум-класса «Садовническая 69» и «Татарская 35».

Спрос

С июля по сентябрь 2024 г. Включительно на первичном рынке элитной недвижимости Москвы было реализовано около 470 квартир и апартаментов, что на 8% выше результата аналогичного периода прошлого года. При этом объем спроса за все 9 мес. 2024 г. Достиг 1 310

лотов, тем самым на 52% превысив отметку 9 мес. 2023 г. Тем не менее важно учитывать относительно низкую

покупательскую активность в I полугодии прошлого года – возвращение сегмента к привычному уровню спроса началось только во второй половине 2023 г.

В III кв. 2024 г. спрос на элитные новостройки оказался более умеренным по сравнению с предыдущим кварталом.

Если в I полугодии большая часть покупателей стремилась к быстрому заключению сделок и была готова к резкому перемещению капитала, то сейчас приоритетным становится тщательный анализ доступного предложения и более размеренное принятие решений.

Драйверами такого поведения остаются повышенная ключевая ставка и, как следствие, высокая стоимость денежных средств.

Структура сделок на первичном рынке. Делюкс

| | До 100 млн руб. | 100–200 млн руб. | 200–300 млн руб. | 300–400 млн руб. | 400–500 млн руб. | Более 500 млн руб. |
|--------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| До 100 м ² | 12,0% | 14,7% | 8,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 100–150 м ² | 1,3% | 6,7% | 10,7% | 2,7% | 0,0% | 0,0% |
| 150–200 м ² | 0,0% | 4,0% | 6,7% | 9,3% | 4,0% | 2,7% |
| 200–250 м ² | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 1,3% | 9,3% |
| Более 250 м ² | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 6,6% |

Источник: NF Group Research, 2024

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 | 11,2% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 50–100 м ² | 5,6% | 34,5% | 3,3% | 0,8% | 0,0% | 0,0% |
| 100–150 м ² | 0,0% | 7,1% | 14,6% | 5,4% | 1,8% | 0,8% |
| 150–200 м ² | 0,0% | 1,0% | 1,3% | 5,6% | 1,5% | 1,5% |
| Более 200 м ² | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,5% | 2,0% | 1,5% |

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика числа сделок



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF Group Research, 2024

Интерес покупателей к элитному сегменту сейчас поддерживается несколькими факторами. Во-первых, это выход новых проектов и разнообразные варианты покупки жилья. Элитная недвижимость остается надежным источником для поиска стабильных инвестиций, что стало решающим критерием для многих покупателей, ищущих способ сохранения капитала на фоне нестабильности микро- и макроэкономической обстановки. Во-вторых, застройщики стараются поддерживать активные темпы продаж за счет предоставления более комфортных условий покупки: в частности, одним из самых популярных инструментов остаются рассрочки, причем на достаточно длинные сроки и с минимальными первоначальными взносами.

Цены

По итогам III кв. 2024 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составила 1 824 тыс. руб./м² (+12% за квартал и +20% за год). Ключевыми драйверами значительного прироста показателя стали выход новых проектов по более высоким ценам и наращивание доли класса делюкс до 32% (+7 п. п. за квартал) в совокупной структуре элитного предложения, соответственно, доля премиум-класса составила всего 68%. Помимо этого, влияние оказал пересмотр ценовой политики в сторону удорожания лотов в большинстве комплексов – как в связи с плановым повышением стоимости, так и в качестве ответной реакции застройщиков на сохраняемый интерес покупателей к элитным новостройкам. В свою очередь, в премиум-классе средневзвешенная цена предложения достигла 1 234 тыс. руб./м² (+5% за квартал и +10% за год), а в классе делюкс – 2 699 тыс. руб./м² (+7% за квартал и +24% за год).

Примечательно, что во всех элитных локациях, за исключением Патриарших прудов и Донского района, была зафиксирована положительная квартальная динамика средневзвешенной цены предложения. Максимальный прирост показателя на 83% за квартал до значения 2 501 тыс. руб./м² был отмечен в Хамовниках – влияние выхода на рынок локации нового масштабного проекта делюкс-класса «Фрунзенская набережная» от Smindex. Впрочем, самыми дорогими районами по-прежнему остаются Остоженка – Пречистенка (3 312 тыс. руб./м²), Тверской район (2 661 тыс. руб./м²), а также Чистые пруды (2 575 тыс. руб./м²) – здесь предложение сформировано остатками в ЖК «Дом Абрикосов», который уже введен в эксплуатацию, и ЖК «Чистые пруды» на высокой стадии строительной готовности.

Выводы:

- Стремительное наращивание объема предложения до значения 2,9 тыс. лотов (+12% за квартал и +44% за год) – абсолютный рекорд на первичном рынке элитной жилой недвижимости.
- Сохранение тенденции роста средневзвешенной цены предложения – 1 824 тыс. руб./м² (+12% за квартал и +20% за год), в т. ч. в разрезе классов.
- Удержание покупательского интереса к первичному рынку – по итогам III кв. 2024 г. реализовано около 470 квартир и апартаментов (+8% за год), при этом объем спроса за все 9 мес. 2024 г. достиг 1 310 лотов (+52% за год).

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

| Адрес | Площадь, кв. м | Цена, руб. | Цена, руб. кв.м. | Ссылка |
|--|----------------|-------------|------------------|---|
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 49,8 | 50 000 000 | 1 004 016 | https://www.cian.ru/sale/flat/306978307/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 63 | 65 000 000 | 1 031 746 | https://www.cian.ru/sale/flat/306978625/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 82,3 | 85 000 000 | 1 032 807 | https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 66,4 | 69 700 000 | 1 049 699 | https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 89,7 | 95 000 000 | 1 059 086 | https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 94,1 | 103 000 000 | 1 094 580 | https://www.cian.ru/sale/flat/307093145/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 94,1 | 111 734 000 | 1 187 396 | https://www.cian.ru/sale/flat/304600159/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 55 | 65 351 000 | 1 188 200 | https://www.cian.ru/sale/flat/304065660/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 49,6 | 59 520 000 | 1 200 000 | https://www.cian.ru/sale/flat/306989059/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 66,2 | 81 251 000 | 1 227 356 | https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 92 | 113 280 000 | 1 231 304 | https://www.cian.ru/sale/flat/304065670/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 63 | 77 971 000 | 1 237 635 | https://www.cian.ru/sale/flat/304065652/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 74,9 | 94 231 000 | 1 258 091 | https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 89,8 | 113 372 000 | 1 262 494 | https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 63 | 79 971 000 | 1 269 381 | https://www.cian.ru/sale/flat/305272794/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 60,7 | 78 509 000 | 1 293 394 | https://www.cian.ru/sale/flat/306853577/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 89,7 | 118 731 000 | 1 323 645 | https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 86,4 | 116 510 000 | 1 348 495 | https://www.cian.ru/sale/flat/304065743/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 60,7 | 82 285 000 | 1 355 601 | https://www.cian.ru/sale/flat/304065665/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 89,5 | 121 944 000 | 1 362 503 | https://www.cian.ru/sale/flat/306853575/ |

| Адрес | Площадь, кв. м | Цена, руб. | Цена, руб. кв.м. | Ссылка |
|--|----------------|-------------|------------------|---|
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 74,9 | 104 023 000 | 1 388 825 | https://www.cian.ru/sale/flat/304065590/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 80,5 | 113 082 000 | 1 404 745 | https://www.cian.ru/sale/flat/304065641/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 82,2 | 117 345 000 | 1 427 555 | https://www.cian.ru/sale/flat/304065644/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 89,7 | 128 175 000 | 1 428 930 | https://www.cian.ru/sale/flat/304065577/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 74,9 | 108 090 000 | 1 443 124 | https://www.cian.ru/sale/flat/305272790/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 86,5 | 126 519 000 | 1 462 647 | https://www.cian.ru/sale/flat/304065753/ |
| Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс | 87,9 | 129 157 000 | 1 469 363 | https://www.cian.ru/sale/flat/304065605/ |
| Минимум | | | 1 004 016 | |
| Среднее значение | | | 1 260 838 | |
| Максимум | | | 1 469 363 | |

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.

Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

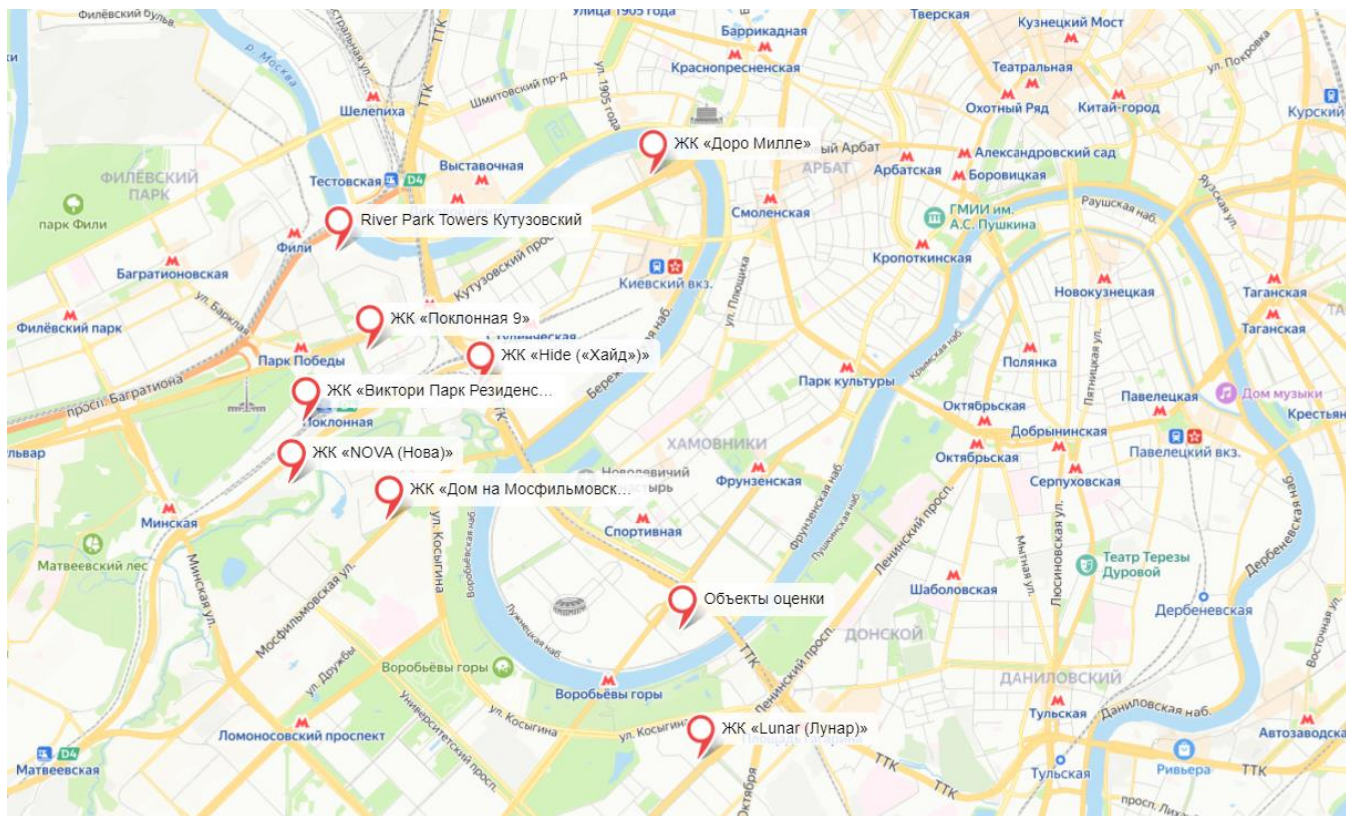







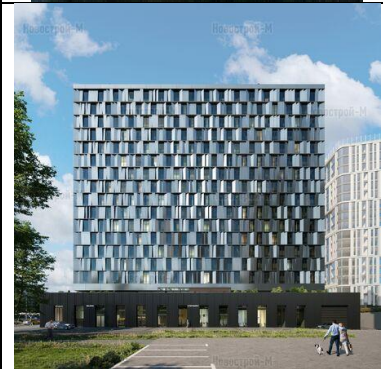


Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

| Фото | Наименование ЖК | Цена квартир, руб. | Цена квартир, руб. кв.м. | Ссылка |
|--|--|------------------------------|--|---|
|  | ЖК «Hide («Хайд»)» | от 22,24 млн до 66,85 млн ₽ | от 506 189 до 693 416 ₽/м ² | https://zhk-hide-i.cian.ru/ |
|  | ЖК «Поклонная 9» | от 48,85 млн до 152,73 млн ₽ | от 954 272 до 1 389 054 ₽/м ² | https://zhk-poklonnaya-9-i.cian.ru/ |
|  | ЖК «Victory Park Residences (Виктори Парк Резиденсез)» | от 59,57 млн до 268,4 млн ₽ | от 882 549 до 1 373 514 ₽/м ² | https://zhk-victory-park-residences-i.cian.ru/ |
|  | ЖК «NOVA (Нова)» | от 26,05 млн до 74,16 млн ₽ | от 688 644 до 900 360 ₽/м ² | https://zhk-nova-i.cian.ru/ |

| | | | | |
|---|--|-------------------------------|--|---|
|  | ЖК «Дом на Мосфильмовской» | от 129,14 млн до 465,62 млн ₽ | от 920 095 до 1 000 310 ₽/м ² | https://zhk-dom-na-mosfilmovskoy-i.cian.ru/ |
|  | ЖК «D'ORO MILLE (Доро Милле)» | от 29,2 млн до 151,46 млн ₽ | от 769 000 до 1 065 000 ₽/м ² | https://zhk-doro-mille-i.cian.ru/ |
|  | ЖК «River Park Towers Кутузовский (Ривер Парк Тауэрс Кутузовский)» | от 29,2 млн до 173,4 млн ₽ | от 606 320 до 1 200 000 ₽/м ² | https://zhk-river-park-towers-kutuzovskiy-i.cian.ru/ |
|  | ЖК «Lunar (Лунар)» | от 21,08 млн до 249,48 млн ₽ | от 570 000 до 1 200 000 ₽/м ² | https://zhk-lunar-i.cian.ru/ |

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 3.4

| 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 01.07.2024 г.

Таблица 3.5

| № | 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. | 2 | 7 | 5 | 4 | 5 | 8 |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 3 | 8 | 5 | 4 | 5 | 8 |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м. | 5 | 10 | 7 | 5 | 7 | 11 |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м. | 5 | 12 | 8 | 6 | 8 | 13 |
| 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 2 | 5 | 4 | 3 | 4 | 6 |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более | 3 | 7 | 6 | 4 | 5 | 8 |
| 7 | Парковочные места, машино-места | 1 | 7 | 4 | 3 | 4 | 6 |

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. 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).

3. 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;

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

5.1 Затратный подход

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

5.3. Доходный подход

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

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Поскольку главным условием применения доходного подхода является наличие у собственника недвижимого имущества прогнозируемого дохода, то для оценки объектов, аналогичных рассматриваемому, этот метод можно рассматривать с определенной долей условности.

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

5.4 Выводы

Классификация объектов оценки для выбора подходов

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

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

ВЫВОДЫ

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

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

n - количество аналогов;

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

N - количество ценообразующих факторов;

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

6.1. Описание объектов-аналогов

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

Таблица 6.1 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

| Наименование показателя | Объект оценки №1 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------------|------------------|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м | 84,60 | 66,2 | 82,3 | 66,4 | 63 |
| Цена, руб. | | 81 396 000 | 85 000 000 | 69 700 000 | 65 000 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/308261021/ | https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/ | https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306978625/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 229 547 | 1 032 807 | 1 049 699 | 1 031 746 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 106 592 | 929 526 | 944 729 | 928 571 |
| Корректировка на площадь | | -3,14% | -0,36% | -3,10% | -3,76% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 071 845 | 926 180 | 915 442 | 893 657 |
| Абсолютная корректировка | | 13,14% | 10,36% | 13,10% | 13,76% |
| Коэффициент соответствия | | 7,61035 | 9,65251 | 7,63359 | 7,26744 |
| Вес аналога | | 23,661% | 30,010% | 23,733% | 22,595% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 950 740 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 80 432 604 | | | |
| Наименование показателя | Объект оценки №2 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Площадь, кв.м | 93,00 | 89,5 | 113,7 | 66,4 | 63 |
| Цена, руб. | | 125 162 000 | 160 233 000 | 69 700 000 | 65 000 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/306853575/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304065682/ | https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306978625/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 398 458 | 1 409 261 | 1 049 699 | 1 031 746 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 258 612 | 1 268 335 | 944 729 | 928 571 |
| Корректировка на площадь | | -0,50% | 2,65% | -4,29% | -4,94% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 252 319 | 1 301 946 | 904 200 | 882 700 |
| Абсолютная корректировка | | 10,50% | 12,65% | 14,29% | 14,94% |
| Коэффициент соответствия | | 9,523809524 | 7,90513834 | 6,99790063 | 6,693440428 |
| Вес аналога | | 30,603% | 25,402% | 22,487% | 21,508% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 1 107 146 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 102 964 578 | | | |

| Наименование показателя | Объект оценки №3 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------------|------------------|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м | 126,30 | 49,8 | 55 | 94,1 | 60,7 |
| Цена, руб. | | 50 000 000 | 65 351 000 | 111 734 000 | 78 509 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/306978307/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304065660/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304600159/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306853577/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 004 016 | 1 188 200 | 1 187 396 | 1 293 394 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 903 614 | 1 069 380 | 1 068 656 | 1 164 055 |
| Корректировка на площадь | | -11,40% | -10,24% | -3,75% | -9,09% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 800 602 | 959 875 | 1 028 581 | 1 058 242 |
| Абсолютная корректировка | | 21,40% | 20,24% | 13,75% | 19,09% |
| Коэффициент соответствия | | 4,672897196 | 4,940711462 | 7,272727273 | 5,238344683 |
| Вес аналога | | 21,121% | 22,331% | 32,872% | 23,676% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 972 109 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 122 777 367 | | | |
| Наименование показателя | Объект оценки №4 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Площадь, кв.м | 132,60 | 89,7 | 74,9 | 89,8 | 89,7 |
| Цена, руб. | | 98 000 000 | 96 012 000 | 113 372 000 | 118 731 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/309038400/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 092 531 | 1 281 869 | 1 262 494 | 1 323 645 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 983 278 | 1 153 682 | 1 136 245 | 1 191 281 |
| Корректировка на площадь | | -4,95% | -7,16% | -4,94% | -4,95% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 934 606 | 1 071 078 | 1 080 114 | 1 132 313 |
| Абсолютная корректировка | | 14,95% | 17,16% | 14,94% | 14,95% |
| Коэффициент соответствия | | 6,688963211 | 5,827505828 | 6,693440428 | 6,688963211 |
| Вес аналога | | 25,827% | 22,501% | 25,845% | 25,827% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 1 053 982 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 139 758 013 | | | |

| Наименование показателя | Объект оценки №5 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------------|------------------|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м | 74,90 | 89,7 | 74,9 | 89,8 | 89,7 |
| Цена, руб. | | 98 000 000 | 96 012 000 | 113 372 000 | 118 731 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/309038400/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 092 531 | 1 281 869 | 1 262 494 | 1 323 645 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 983 278 | 1 153 682 | 1 136 245 | 1 191 281 |
| Корректировка на площадь | | 2,37% | 0,00% | 2,39% | 2,37% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 006 582 | 1 153 682 | 1 163 401 | 1 219 514 |
| Абсолютная корректировка | | 12,37% | 10,00% | 12,39% | 12,37% |
| Коэффициент соответствия | | 8,084074373 | 10 | 8,07102502 | 8,084074373 |
| Вес аналога | | 23,611% | 29,206% | 23,572% | 23,611% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 1 136 785 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 85 145 197 | | | |
| Наименование показателя | Объект оценки №6 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Площадь, кв.м | 80,50 | 66,2 | 82,3 | 66,4 | 63 |
| Цена, руб. | | 81 396 000 | 85 000 000 | 69 700 000 | 65 000 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/308261021/ | https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/ | https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306978625/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 229 547 | 1 032 807 | 1 049 699 | 1 031 746 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 106 592 | 929 526 | 944 729 | 928 571 |
| Корректировка на площадь | | -2,51% | 0,29% | -2,47% | -3,14% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 078 817 | 932 222 | 921 394 | 899 414 |
| Абсолютная корректировка | | 12,51% | 10,29% | 12,47% | 13,14% |
| Коэффициент соответствия | | 7,99361 | 9,71817 | 8,01925 | 7,61035 |
| Вес аналога | | 23,975% | 29,147% | 24,052% | 22,826% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 957 275 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 77 060 638 | | | |

| Наименование показателя | Объект оценки №7 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------------|------------------|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м | 85,90 | 49,8 | 55 | 94,1 | 60,7 |
| Цена, руб. | | 50 000 000 | 65 351 000 | 111 734 000 | 78 509 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/306978307/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304065660/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304600159/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306853577/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 004 016 | 1 188 200 | 1 187 396 | 1 293 394 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 903 614 | 1 069 380 | 1 068 656 | 1 164 055 |
| Корректировка на площадь | | -6,84% | -5,63% | 1,19% | -4,41% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 841 807 | 1 009 174 | 1 081 373 | 1 112 720 |
| Абсолютная корректировка | | 16,84% | 15,63% | 11,19% | 14,41% |
| Коэффициент соответствия | | 5,93824228 | 6,397952655 | 8,936550492 | 6,93962526 |
| Вес аналога | | 21,048% | 22,678% | 31,676% | 24,598% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 1 022 287 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 87 814 453 | | | |
| Наименование показателя | Объект оценки №8 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Площадь, кв.м | 101,80 | 49,8 | 55 | 94,1 | 60,7 |
| Цена, руб. | | 50 000 000 | 65 351 000 | 111 734 000 | 78 509 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/306978307/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304065660/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304600159/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306853577/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 004 016 | 1 188 200 | 1 187 396 | 1 293 394 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 903 614 | 1 069 380 | 1 068 656 | 1 164 055 |
| Корректировка на площадь | | -8,88% | -7,69% | -1,02% | -6,50% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 823 373 | 987 145 | 1 057 756 | 1 088 391 |
| Абсолютная корректировка | | 18,88% | 17,69% | 11,02% | 16,50% |
| Коэффициент соответствия | | 5,296610169 | 5,652911249 | 9,074410163 | 6,060606061 |
| Вес аналога | | 20,306% | 21,672% | 34,788% | 23,234% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 1 001 977 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 102 001 259 | | | |

| Наименование показателя | Объект оценки №9 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------------|-------------------|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м | 133,00 | 89,7 | 74,9 | 89,8 | 89,7 |
| Цена, руб. | | 98 000 000 | 96 012 000 | 113 372 000 | 118 731 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/309038400/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 092 531 | 1 281 869 | 1 262 494 | 1 323 645 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 983 278 | 1 153 682 | 1 136 245 | 1 191 281 |
| Корректировка на площадь | | -4,99% | -7,19% | -4,98% | -4,99% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 934 212 | 1 070 732 | 1 079 660 | 1 131 836 |
| Абсолютная корректировка | | 14,99% | 17,19% | 14,98% | 14,99% |
| Коэффициент соответствия | | 6,671114076 | 5,81733566 | 6,675567423 | 6,671114076 |
| Вес аналога | | 25,822% | 22,517% | 25,839% | 25,822% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 1 053 565 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 140 124 145 | | | |
| Наименование показателя | Объект оценки №10 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Площадь, кв.м | 113,40 | 89,5 | 113,7 | 66,4 | 63 |
| Цена, руб. | | 125 162 000 | 160 233 000 | 69 700 000 | 65 000 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/306853575/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304065682/ | https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306978625/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 398 458 | 1 409 261 | 1 049 699 | 1 031 746 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 258 612 | 1 268 335 | 944 729 | 928 571 |
| Корректировка на площадь | | -3,03% | 0,03% | -6,72% | -7,36% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 220 476 | 1 268 716 | 881 243 | 860 228 |
| Абсолютная корректировка | | 13,03% | 10,03% | 16,72% | 17,36% |
| Коэффициент соответствия | | 7,674597084 | 9,970089731 | 5,980861244 | 5,760368664 |
| Вес аналога | | 26,117% | 33,928% | 20,353% | 19,602% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 1 097 183 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 124 420 552 | | | |

| Наименование показателя | Объект оценки №11 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------------|-------------------|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м | 136,30 | 89,7 | 74,9 | 89,8 | 89,7 |
| Цена, руб. | | 98 000 000 | 96 012 000 | 113 372 000 | 118 731 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/309038400/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 092 531 | 1 281 869 | 1 262 494 | 1 323 645 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 983 278 | 1 153 682 | 1 136 245 | 1 191 281 |
| Корректировка на площадь | | -5,29% | -7,49% | -5,28% | -5,29% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 931 263 | 1 067 271 | 1 076 251 | 1 128 262 |
| Абсолютная корректировка | | 15,29% | 17,49% | 15,28% | 15,29% |
| Коэффициент соответствия | | 6,540222368 | 5,717552887 | 6,544502618 | 6,540222368 |
| Вес аналога | | 25,807% | 22,561% | 25,824% | 25,807% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 1 050 220 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 143 144 986 | | | |
| Наименование показателя | Объект оценки №12 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Площадь, кв.м | 82,40 | 66,2 | 82,3 | 66,4 | 63 |
| Цена, руб. | | 81 396 000 | 85 000 000 | 69 700 000 | 65 000 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/308261021/ | https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/ | https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306978625/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 229 547 | 1 032 807 | 1 049 699 | 1 031 746 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 106 592 | 929 526 | 944 729 | 928 571 |
| Корректировка на площадь | | -2,81% | -0,02% | -2,77% | -3,43% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 075 497 | 929 340 | 918 560 | 896 721 |
| Абсолютная корректировка | | 12,81% | 10,02% | 12,77% | 13,43% |
| Коэффициент соответствия | | 7,80640 | 9,98004 | 7,83085 | 7,44602 |
| Вес аналога | | 23,610% | 30,185% | 23,684% | 22,520% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 953 939 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 78 604 574 | | | |

| Наименование показателя | Объект оценки №13 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------------|-------------------|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м | 82,40 | 66,2 | 82,3 | 66,4 | 63 |
| Цена, руб. | | 81 396 000 | 85 000 000 | 69 700 000 | 65 000 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/308261021/ | https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/ | https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306978625/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 229 547 | 1 032 807 | 1 049 699 | 1 031 746 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 106 592 | 929 526 | 944 729 | 928 571 |
| Корректировка на площадь | | -2,81% | -0,02% | -2,77% | -3,43% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 075 497 | 929 340 | 918 560 | 896 721 |
| Абсолютная корректировка | | 12,81% | 10,02% | 12,77% | 13,43% |
| Коэффициент соответствия | | 7,80640 | 9,98004 | 7,83085 | 7,44602 |
| Вес аналога | | 23,610% | 30,185% | 23,684% | 22,520% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 953 939 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 78 604 574 | | | |
| Наименование показателя | Объект оценки №14 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Площадь, кв.м | 60,70 | 49,8 | 55 | 94,1 | 60,7 |
| Цена, руб. | | 50 000 000 | 65 351 000 | 111 734 000 | 78 509 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/306978307/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304065660/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304600159/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306853577/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 004 016 | 1 188 200 | 1 187 396 | 1 293 394 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 903 614 | 1 069 380 | 1 068 656 | 1 164 055 |
| Корректировка на площадь | | -2,54% | -1,27% | 5,86% | 0,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 880 662 | 1 055 799 | 1 131 279 | 1 164 055 |
| Абсолютная корректировка | | 12,54% | 11,27% | 15,86% | 10,00% |
| Коэффициент соответствия | | 7,974481659 | 8,873114463 | 6,30517024 | 10 |
| Вес аналога | | 24,054% | 26,764% | 19,019% | 30,163% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 1 060 680 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 64 383 276 | | | |

| Наименование показателя | Объект оценки №15 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------------|-------------------|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м | 119,60 | 89,5 | 113,7 | 66,4 | 63 |
| Цена, руб. | | 125 162 000 | 160 233 000 | 69 700 000 | 65 000 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/306853575/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304065682/ | https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306978625/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 398 458 | 1 409 261 | 1 049 699 | 1 031 746 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 258 612 | 1 268 335 | 944 729 | 928 571 |
| Корректировка на площадь | | -3,70% | -0,66% | -7,36% | -8,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 212 043 | 1 259 964 | 875 197 | 854 285 |
| Абсолютная корректировка | | 13,70% | 10,66% | 17,36% | 18,00% |
| Коэффициент соответствия | | 7,299270073 | 9,380863039 | 5,760368664 | 5,555555556 |
| Вес аналога | | 26,072% | 33,508% | 20,576% | 19,844% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 1 087 797 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 130 100 521 | | | |
| Наименование показателя | Объект оценки №16 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Площадь, кв.м | 119,60 | 89,5 | 113,7 | 66,4 | 63 |
| Цена, руб. | | 125 162 000 | 160 233 000 | 69 700 000 | 65 000 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/306853575/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304065682/ | https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306978625/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 398 458 | 1 409 261 | 1 049 699 | 1 031 746 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 258 612 | 1 268 335 | 944 729 | 928 571 |
| Корректировка на площадь | | -3,70% | -0,66% | -7,36% | -8,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 212 043 | 1 259 964 | 875 197 | 854 285 |
| Абсолютная корректировка | | 13,70% | 10,66% | 17,36% | 18,00% |
| Коэффициент соответствия | | 7,299270073 | 9,380863039 | 5,760368664 | 5,555555556 |
| Вес аналога | | 26,072% | 33,508% | 20,576% | 19,844% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 1 087 797 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 130 100 521 | | | |

| Наименование показателя | Объект оценки №17 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------------|-------------------|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м | 80,30 | 66,2 | 82,3 | 66,4 | 63 |
| Цена, руб. | | 81 396 000 | 85 000 000 | 69 700 000 | 65 000 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/308261021/ | https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/ | https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306978625/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 229 547 | 1 032 807 | 1 049 699 | 1 031 746 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 106 592 | 929 526 | 944 729 | 928 571 |
| Корректировка на площадь | | -2,48% | 0,32% | -2,44% | -3,11% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 079 149 | 932 500 | 921 678 | 899 692 |
| Абсолютная корректировка | | 12,48% | 10,32% | 12,44% | 13,11% |
| Коэффициент соответствия | | 8,01282 | 9,68992 | 8,03859 | 7,62777 |
| Вес аналога | | 24,013% | 29,039% | 24,090% | 22,859% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 957 618 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 76 896 725 | | | |
| Наименование показателя | Объект оценки №18 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Площадь, кв.м | 92,00 | 89,7 | 74,9 | 89,8 | 89,7 |
| Цена, руб. | | 98 000 000 | 96 012 000 | 113 372 000 | 118 731 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/309038400/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/ | https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 092 531 | 1 281 869 | 1 262 494 | 1 323 645 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 983 278 | 1 153 682 | 1 136 245 | 1 191 281 |
| Корректировка на площадь | | -0,33% | -2,64% | -0,31% | -0,33% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 980 033 | 1 123 225 | 1 132 723 | 1 187 350 |
| Абсолютная корректировка | | 10,33% | 12,64% | 10,31% | 10,33% |
| Коэффициент соответствия | | 9,68054211 | 7,911392405 | 9,699321048 | 9,68054211 |
| Вес аналога | | 26,184% | 21,398% | 26,234% | 26,184% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 1 105 014 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 101 661 288 | | | |

| Наименование показателя | Объект оценки №19 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------------|-------------------|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м | 82,20 | 66,2 | 82,3 | 66,4 | 63 |
| Цена, руб. | | 81 396 000 | 85 000 000 | 69 700 000 | 65 000 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/308261021/ | https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/ | https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306978625/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 229 547 | 1 032 807 | 1 049 699 | 1 031 746 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 106 592 | 929 526 | 944 729 | 928 571 |
| Корректировка на площадь | | -2,77% | 0,02% | -2,74% | -3,40% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 075 939 | 929 712 | 918 843 | 897 000 |
| Абсолютная корректировка | | 12,77% | 10,02% | 12,74% | 13,40% |
| Коэффициент соответствия | | 7,83085 | 9,98004 | 7,84929 | 7,46269 |
| Вес аналога | | 23,642% | 30,130% | 23,697% | 22,530% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 954 328 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 78 445 762 | | | |
| Наименование показателя | Объект оценки №20 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Площадь, кв.м | 82,30 | 66,2 | 82,3 | 66,4 | 63 |
| Цена, руб. | | 81 396 000 | 85 000 000 | 69 700 000 | 65 000 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/308261021/ | https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/ | https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306978625/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 229 547 | 1 032 807 | 1 049 699 | 1 031 746 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 106 592 | 929 526 | 944 729 | 928 571 |
| Корректировка на площадь | | -2,79% | 0,00% | -2,75% | -3,41% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 075 718 | 929 526 | 918 749 | 896 907 |
| Абсолютная корректировка | | 12,79% | 10,00% | 12,75% | 13,41% |
| Коэффициент соответствия | | 7,81861 | 10,00000 | 7,84314 | 7,45712 |
| Вес аналога | | 23,608% | 30,194% | 23,682% | 22,516% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 954 142 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 78 525 887 | | | |

| Наименование показателя | Объект оценки №21 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------------|-------------------|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м | 105,10 | 66,2 | 82,3 | 66,4 | 63 |
| Цена, руб. | | 81 396 000 | 85 000 000 | 69 700 000 | 65 000 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/308261021/ | https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/ | https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306978625/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 229 547 | 1 032 807 | 1 049 699 | 1 031 746 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 106 592 | 929 526 | 944 729 | 928 571 |
| Корректировка на площадь | | -5,83% | -3,13% | -5,80% | -6,44% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 042 078 | 900 432 | 889 935 | 868 771 |
| Абсолютная корректировка | | 15,83% | 13,13% | 15,80% | 16,44% |
| Коэффициент соответствия | | 6,31712 | 7,61615 | 6,32911 | 6,08273 |
| Вес аналога | | 23,978% | 28,909% | 24,024% | 23,089% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 924 564 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 97 171 676 | | | |
| Наименование показателя | Объект оценки №22 | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Площадь, кв.м | 105,10 | 66,2 | 82,3 | 66,4 | 63 |
| Цена, руб. | | 81 396 000 | 85 000 000 | 69 700 000 | 65 000 000 |
| Ссылка на источник информации | | https://www.cian.ru/sale/flat/308261021/ | https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/ | https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/ | https://www.cian.ru/sale/flat/306978625/ |
| Цена, руб. кв.м | | 1 229 547 | 1 032 807 | 1 049 699 | 1 031 746 |
| Скидка на торг | | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 106 592 | 929 526 | 944 729 | 928 571 |
| Корректировка на площадь | | -5,83% | -3,13% | -5,80% | -6,44% |
| Скорректированная цена за кв.м | | 1 042 078 | 900 432 | 889 935 | 868 771 |
| Абсолютная корректировка | | 15,83% | 13,13% | 15,80% | 16,44% |
| Коэффициент соответствия | | 6,31712 | 7,61615 | 6,32911 | 6,08273 |
| Вес аналога | | 23,978% | 28,909% | 24,024% | 23,089% |
| Рыночная стоимость, руб. кв.м | | 924 564 | | | |
| Рыночная стоимость, руб. | | 97 171 676 | | | |

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.

Размер скидки на торг был принят согласно консультациям с компании застройщика ООО «Абсолют Премиум», менеджер Иван Есин, тел.: +7 (495) 795-0707.

Согласно информации, полученной от представителя отдела продаж компании застройщика, в новых условиях, дисконт для потенциального покупателя, после проведения переговоров, в зависимости от форма оплаты, в среднем составляет 10%. Данная величина сопоставима с данными обзоров рынка (данные РБК недвижимость)³.

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.

³ <https://realty.rbc.ru/news/65b0f9a59a7947180a530650>

Корректировка на общую площадь

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.10.2024 г.

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2024 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 ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаба квартиры принимает вид:

$$K_s = (So/Sa)^{-0,13}$$

Таблица 6.2 Итоговое суждение о справедливой стоимости объектов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

| № п/п | Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе: | Общая площадь кв.м | Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода |
|-------|--|--------------------|---|
| 1 | имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м | 84,6 | 80 432 604 |
| 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 | 102 964 578 |
| 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 | 122 777 367 |
| 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 | 139 758 013 |
| 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 | 85 145 197 |
| 6 | имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м | 80,50 | 77 060 638 |
| 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 | 87 814 453 |
| 8 | имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м. | 101,8 | 102 001 259 |

| № 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 |
|---------------|--|--------------------|---|
| 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 | 97 171 676 |
| 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 | 97 171 676 |
| Итого: | | | 2 217 310 272 |

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:

2 217 310 272 (два миллиарда двести семнадцать миллионов триста десять тысяч двести семьдесят два) рубля (НДС не облагается)

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

| № п/п | Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов | | | Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается | |
|-------|---|--|--|--|---|
| | Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе: | Затратный подход, руб. НДС не облагается | Сравнительный подход, руб. НДС не облагается | | Доходный подход, руб. НДС не облагается |
| 1 | имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м | Не применялся | 80 432 604 | Не применялся | 80 432 604 |
| 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 | 102 964 578 | Не применялся | 102 964 578 |
| 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 | 122 777 367 | Не применялся | 122 777 367 |
| 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 | 139 758 013 | Не применялся | 139 758 013 |
| 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 | 85 145 197 | Не применялся | 85 145 197 |
| 6 | имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м | Не применялся | 77 060 638 | Не применялся | 77 060 638 |

| № 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 | 87 814 453 | Не применялся | 87 814 453 |
| 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 | 102 001 259 | Не применялся | 102 001 259 |
| 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 | 140 124 145 | Не применялся | 140 124 145 |
| 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 | 124 420 552 | Не применялся | 124 420 552 |
| 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 | 143 144 986 | Не применялся | 143 144 986 |
| 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 | 78 604 574 | Не применялся | 78 604 574 |
| 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 | 78 604 574 | Не применялся | 78 604 574 |
| 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 | 64 383 276 | Не применялся | 64 383 276 |

| № 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 | 130 100 521 | Не применялся | 130 100 521 |
| 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 | 130 100 521 | Не применялся | 130 100 521 |
| 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 | 76 896 725 | Не применялся | 76 896 725 |
| 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 | 101 661 288 | Не применялся | 101 661 288 |
| 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 | 78 445 762 | Не применялся | 78 445 762 |
| 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 | 78 525 887 | Не применялся | 78 525 887 |
| 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 | 97 171 676 | Не применялся | 97 171 676 |
| 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 | 97 171 676 | Не применялся | 97 171 676 |
| | | | 2 217 310 272 | | 2 217 310 272 |

| № 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. | 130 100 521 |
| 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. | 76 896 725 |
| 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. | 101 661 288 |
| 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. | 78 445 762 |
| 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. | 78 525 887 |
| 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. | 97 171 676 |
| 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. | 97 171 676 |
| | Итого: | 2 217 310 272 |

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 2 217 310 272 (два миллиарда двести семнадцать миллионов триста десять тысяч двести семьдесят два) рубля (НДС не облагается)

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее 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

9. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

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

Используемая методическая литература

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

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

- Информация, использованная в расчетах.
Договора участия в долевом строительстве от 09 декабря 2022 г., от «26» января 2023 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.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.

Приложения

Полученная от заказчика документация

Договора участия в долевом строительстве от 09 декабря 2022 г., от «26» января 2023 г.

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. к. 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 (ренты).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объекты жилищно-гражданского назначения – 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.

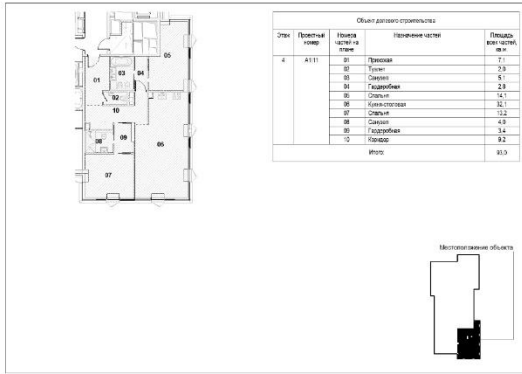
ПРИЛОЖЕНИЕ №1

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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства
на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

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

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

15



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/G1/013

город Москва «09» декабря 2022 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом невладелец «Тинькофф Фонд Строительств Независимости» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Независимости» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

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

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nauk.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyuzinvest.info/>.

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

1

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

- Окна. Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транспортировки;
- Поты. без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, 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 шита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

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

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

16

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

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

Общая площадь – 18537,6 кв. м.
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.
Класс энергоэффективности – А
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: В1
Этаж: 4
Проектный номер: В1/013
Общая площадь: 132,60 кв. м.
Жилая площадь: 42,70 кв. м.
Количество комнат: 3
Терраса – 0,00 кв. м.

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

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

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

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

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

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. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 80 458 882,00 (Восемьдесят миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят два рубля 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 606 778,9 (Шестсот шесть тысяч семьсот семьдесят восемь рублей 90 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

Table with 2 columns: Code, Description. Row 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, Участник долевого строительства. Contains contact info for OOO 'S3 Grandinvest' and OOO 'Sinyokoff Capital'.

Table with 2 columns: Адрес электронной почты для информирования, Адрес электронной почты для обмена сообщениями. Contains email addresses for akkreditiv@abs.repinium.ru and ooo.gransouinvest@gmail.com.

Подписи Сторон:

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

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

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG1/013 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG1/013 от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Окна. Установка окон/витражей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транссрокров;
- 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. Заполн в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электроштита, квартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заполн вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шита без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:

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

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

План Объекта долевого строительства

Architectural plan and table of the apartment. The table lists room numbers, areas, and materials for the apartment unit.

Подписи Сторон:

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

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в 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 государственной кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 53 111 688,00 (Пятьдесят три миллиона сто одиннадцать тысяч шестьсот восемьдесят восемь рублей 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 709 101,31 (Семьсот девять тысяч сто один рубль 31 копейка). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

Table with 2 columns: 4.2.1. Эскроу-агент; Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандсовинвест»

Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, вил.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77. Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81. ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810. Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИПФ 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. 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.grandsoinvest@gmail.com.

Адрес электронной почты: g.michalov@tincoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторон:

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

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

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG/1/052 от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Окна. Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транспирок;
- Полы. без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электроштита, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

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

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

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта). Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:
ООО «СЗ Грандсоюзинвест»
 Место нахождения: г. Москва.
 Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77
 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81
 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810
 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:
ООО «Гинькофф Капитал Д.У. ЗИФФ Недвижимости»
 Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.1901/8.
 Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.1901/8.
 ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388
 КПП 774301001
 р/с 40701810200000001964
 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
 к/с 3010181020000000700
 БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета:
 akredinv@abs-premium.ru

Адрес электронной почты для обмена сообщениями:
 ooo.grandsouzinvest@gmail.com

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета:
 g.muschpov@tinikoff.ru
 тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторон:

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

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

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 (Шестдесят 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»), назначаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Делегата) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:


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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику



| Этаж | Прочные слои | Итого полезная площадь | Назначение части | Площадь, кв.м. |
|------|--------------|------------------------|------------------|----------------|
| 11 | С/01 | 01 | Кухня | 5,8 |
| | | 02 | Спальня | 4,7 |
| | | 03 | Спальня | 4,7 |
| | | 04 | Гостиная | 5,8 |
| | | 05 | Спальня | 5,2 |
| | | 06 | Спальня | 10,5 |
| | | 07 | Кладовые | 2,0 |
| | | 08 | Балкон | 2,4 |
| | | 09 | Лоджия | 5,8 |
| | | Итого | | 62,9 |



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

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутренние конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электропитания, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного шпота без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:

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

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

Подписи Сторон:

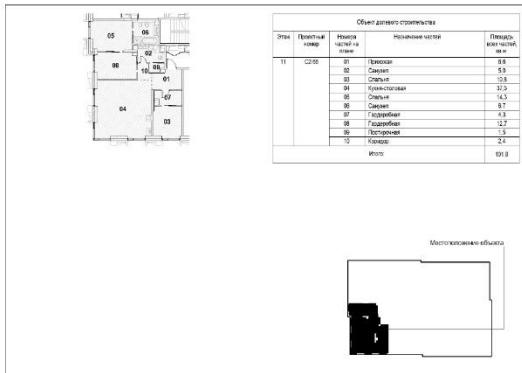
от Застройщика
 Представитель по Доверенности: _____ /ПТрейс А.М./
 М.П.

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

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/HL2/66
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 (квартиры):

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транспортировки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электрощитка, локальная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Завода 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: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

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

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

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



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/G1/012

город Москва

«26» января 2023 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строящиеся Недвижимости Б» (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 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящиеся Недвижимости Б» (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 Хангагурием Георгием Савельевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Алаговны, 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 населённых пунктов, с кадастровым номером 77-01-0005019-3, вид разрешенного использования: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дежовое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

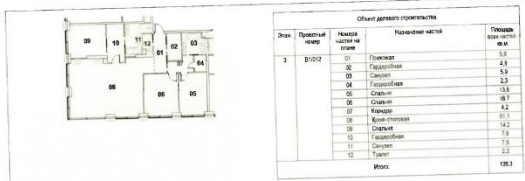
1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nau.dom.rf>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyuzinvest.info/>.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/G1/012 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подписи Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Штрей А.М./
М.П.

Михайлов С.А./
М.П.

15

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/G1/012 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- **Окна.** Установка окон/витражей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транзитовки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отделание.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стоек системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электрощита, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подпись Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Штрей А.М./
М.П.

Михайлов С.А./
М.П.

16



МФЦ района Басманный
105082, г. Москва, Федеральник Центровой № 2, 13, стр. 3
Создан электронный образ документа
Ф.И.О. Штрей А.М. Подпись: [подпись]
Дата: 27.01.2023



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/G1/065

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандстройинвест» (ООО «СЗ Грандстройинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вл. стр. 1, м.п. Хамовники, ул. Хамовническая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрей 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» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной 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 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хагатуряном Георгием Санвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, 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») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01-0005019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.2); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительства города Москвы;

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://naib.dom.rf>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyuzinvest.info/>.

1

11.3. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

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 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

Застройщик:
 ООО «СЗ Грандсуинвест»
 Место нахождения: г. Москва.
 Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77
 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81
 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810
 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:
 ООО «Тинькофф Кэпитал» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И»
 Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
 Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
 ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138
 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.grandsouinvest@gmail.com

Адрес электронной почты:
 g.muchirov@tinkoff.ru
 тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторон:
 от Застройщика
 Представитель по Доверенности: /Штрейг А.М./
 Участник долевого строительства
 Представитель по Доверенности: /Михальков С.А./

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/G1/065
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



| Этаж | Проектный номер | Наименование помещений | Районный центр | Площадь помещений кв. м. |
|--------|-----------------|------------------------|----------------|--------------------------|
| 10 | 01065 | 01 | Площадь | 6,3 |
| | | 02 | Коридор | 4,8 |
| | | 03 | Лестничная | 2,9 |
| | | 04 | Лестничная | 2,2 |
| | | 05 | Комн. с/узел | 35,8 |
| | | 06 | Спальня | 14,3 |
| | | 07 | Спальня | 14,3 |
| | | 08 | Кухня/столовая | 9,9 |
| | | 09 | Спальня | 7,8 |
| | | 10 | Душ | 1,9 |
| | | 11 | Санузел | 4,4 |
| Итого: | | | | 82,0 |

Местоположение объекта



Подписи Сторон:
 от Застройщика
 Представитель по Доверенности: /Штрейг А.М./
 Участник долевого строительства:
 /Михальков С.А./

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/G1/065
от «26» января 2023 года


Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транзитными;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электрощита, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:
 от Застройщика
 Представитель по Доверенности: /Штрейг А.М./
 Участник долевого строительства
 Представитель по Доверенности: /Михальков С.А./

МФЦ района Басманный
165082, Москва, перекресток улиц, с. 13, стр. 3
Создан электронный образ документа
Ф.И.О. Штрейг А.М. Подпись Ш
Дата 27.01.2023



Капитал», оплачивается Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства... 10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности.

10.2. Указанные в настоящем пункте согласия даются на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 11. Заключительные положения... 11.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка.

13

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.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон... Застройщик: ООО «СЗ Грандэоинвест» 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.

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.gransouzinvest@gmail.com.

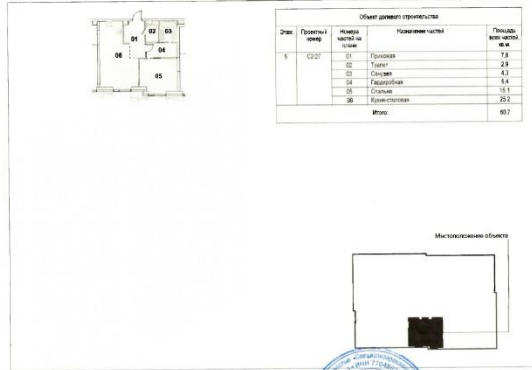
Адрес электронной почты: g.muchirov@tinkoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторон: Штрейбс А.М., Мичальков С.А. с соответствующими печатями.

14

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SH/2/77 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подписи Сторон: Штрейбс А.М., Мичальков С.А. с соответствующими печатями.

15

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SH/2/77 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

- Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартиры): - Окна. Установка окон/вытяжек со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов); - Двери. Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;

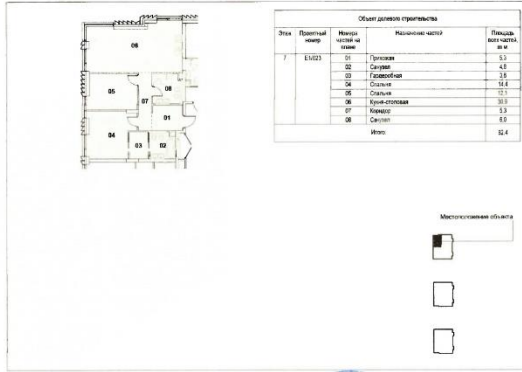
Подписи Сторон: Штрейбс А.М., Мичальков С.А. с соответствующими печатями.

16

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/ML/023
от «26» января 2023 года

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/ML/023
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны: [Signature] /Штрейс А.М./
[Signature] /Михайлов 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 чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/дверей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- Двери. Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- Перегородки. Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Полы. Полы готовы к укладке финишного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- Потолки. Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- Отопление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки окончательных устройств;
- Канализация. Монтаж стоек системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки окончательных приборов и инсталляций;
- Электрообеспечение. Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке окончательных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение систем приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В запоточном пространстве предусматривается разводка воздухопроводов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решетки 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.

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны: [Signature] /Штрейс А.М./
[Signature] /Михайлов С.А./

МФЦ района Басманный
125282, г. Москва, проезд Штыковский, д. 13, стр. 3
Создан электронный образ документа
Ф.И.О. [Signature] Подпись [Signature]
Дата [Signature]

[Signature] /Штрейс А.М./
[Signature] /Михайлов С.А./

Договор
участия в долевом строительстве № LC/S/ML/065

город Москва

«26» января 2023 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал Л.Д. Открытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости Б» (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 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости Б» (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 Ханатурином Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дополнительное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Детское управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м. расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и 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 подтверждают следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-040487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://naui.oom.rf>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsouinvest.info/>.

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 Грандсоюзинвест»

Место нахождения: г. Москва.
 Адрес: 119270, г. Москва, инт.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77
 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81
 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810
 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru
 Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooograndsoyuzinvest@gmail.com.

Участник долевого строительства:
ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонда Стройищей Недвижимости I»
 Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
 Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
 ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138
 КПП 774301001
 р/с 40701810200000001964
 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
 к/с 30101810200000000700
 БИК 044525700

Адрес электронной почты: g.michirov@tinkoff.ru
 тел.: +7 (499) 704-06-13

от Застройщика
 Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
 Представитель по Доверенности:


Подписи Сторон:

 /Штрейв А.М./
 М.П.


 /Михаилов С.А./
 М.П.

Приложение № 1
 к Договору участия в долевом строительстве
 № LC/S/ML/065
 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



| Этаж | Проектный номер | Идентификационный номер | Назначение частей | Площадь кв.м. |
|-------|-----------------|-------------------------|-------------------|---------------|
| 3 | E2/065 | 01 | Проживание | 6,4 |
| | | 02 | Санузлы | 5,1 |
| | | 03 | Спальня | 6,8 |
| | | 04 | Кухонный | 3,9 |
| | | 05 | Спальня | 5,5 |
| | | 06 | Спальня | 10,3 |
| | | 07 | Коридоры | 28,8 |
| | | 08 | Лоджия | 4,2 |
| Итого | | | | 80,3 |



от Застройщика
 Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
 Представитель по Доверенности:

Подписи Сторон:

 /Штрейв А.М./
 М.П.

 /Михаилов С.А./
 М.П.

**Приложение № 2
 к Договору участия в долевом строительстве
 № LC/S/ML/065
 от «26» января 2023 года**

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- **Двери.** Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция корых помещений;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и вставлений;
- **Электроснабжение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода 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 Домофонии.

от Застройщика
 Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
 Представитель по Доверенности:

Подписи Сторон:

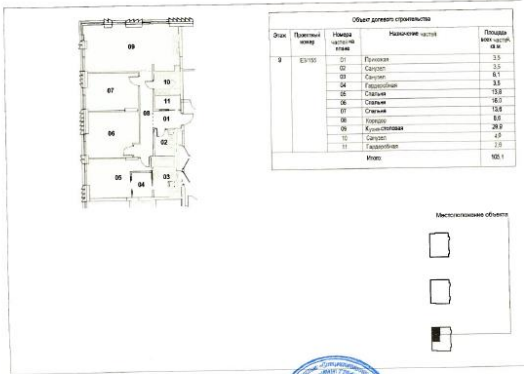
 /Штрейв А.М./
 М.П.

 /Михаилов С.А./
 М.П.

НФЦ района Басманный
 Создан электронный с/лс документа
 Ф.И.О. *Иванов И.И.*
 Дата *27.01.2023*

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/ML/155
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Штрей А.М./

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Михайлов С.А./

к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/ML/155
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства
на дату передачи Участнику

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

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- **Двери.** Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконечных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стоек системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконечных приборов и инсталляций;
- **Электрообеспечение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подпись Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Штрей А.М./

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Михайлов С.А./

Документы Оценщика

Аналоги, использованные для объектов оценки №1, 6, 12, 13, 17, 19, 20, 21, 22

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка
www.cian.ru/sale/flat/308261021/

Обновлено: вчера, 23:40 • 167 просмотров, 11 за сегодня

Продается 2-комн. квартира, 66,2 м²

в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)

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

Транспортная доступность 7,4 из 10 [Подробнее](#)

Сравнить
🗨
📄
🖨
📧
⚠️ Пожаловаться

Планировка 17 фото

81 396 000 ₹

Ипотека

Цена за метр 1 229 547 ₹/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека возможна

+7 (495) 146-02-09

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
4.8 ★ 36 отзывов
Надежный застройщик

Год основания 2012 Жилых комплексов 1

Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка
www.cian.ru/sale/flat/308261021/

Общая площадь **66,2 м²**

Жилая площадь **23,8 м²**

Год сдачи **2026**

Этаж **9 из 18**

Дом **Не сдан**

Отделка **Предчистовая**

★ 4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Продается 2-комн. квартира, 66,2 м², 9/18 этаж

81 396 000 ₹

+7 (495) 146-02-09

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Заказ звонка

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
4.8 ★ 36 отзывов
Надежный застройщик

Домов строится 12 домов в 1 ЖК

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 66,2 м² с отделкой white-box на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:

- Высота потолка - 3,25 м
- Квартира передается с отделкой white-box для комфортного воплощения индивидуального дизайна
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая

Клубный дом Mountain line Luzhniki Collection:

- 5 минут пешком до ОК "Лужники"
- Архитектурный ансамбль из трёх башен
- Просторные лобби площадью 50-150 м² с панорамными окнами и высотой потолка 8 м
- Будучи архитектурной метафорой высокогорья, интерьер парадных лобби дома задаёт основную тему горных просторов
- Изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора
- Три уровня входа в дом - парадное лобби -1 этажа
- Amenities на -1 этаже дома только для жителей - home-office, спортивная студия для персональных тренировок
- Подъезд к парадному лобби решён в традициях лучших мировых пятизвёздочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля
- Двухуровневый подземный паркинг
- Келлеры для хранения сезонных вещей

Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именами мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущих архитектурных бюро: британского Dyer и нидерландского MVRDV.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположился на территории 5,3 Га и был сформирован тенистыми аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими уединённую атмосферу благодаря особенностям холмистого

Обновлено: сегодня, 15:11 78 просмотров, 8 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс [На карте](#)
 Воробьевы горы 14 мин. Ленинский проспект 18 мин. Лужники 19 мин.

Сравнить Пожаловаться

Планировка 26 фото

85 000 000 ₹

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 82 450 000

Ипотека

Цена за метр 1 032 807 ₹/м²
Условия сделки переуступка

+7 917 534-39-15
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF Group - ex-Knight Frank
 Документы проверены

На Циан 11 лет Объектов в работе 274

РИЕЛТОР
Игорь Егоров
 5.0 · 4

Парк Лужники ваш личный двор

[Отзыв о сайте](#)

Общая площадь 82,3 м² Площадь кухни 10 м² Этаж 4 из 18

Год сдачи 2026

Лот: 84572. Эксклюзив NF Group. В продаже квартира с отделкой white box в корпусе Mountain Line S-1 жилого комплекса премиум-класса Luzhnik Collection.
 Планировка: гостиная с зоной кухни, мастер-спальня с ванной и гардеробной, дополнительная спальня или кабинет, ванная комната, гардеробная-постирочная при входе.
 Выполнена отделка white box: возведены и выровнены стены, выполнены стяжка пола, разводка электричества и других коммуникаций.
 Высота потолка 3,3 м.
 Из панорамных окон открывается вид в сторону центра Москвы.
 В комплексе предусмотрен подземный паркинг с возможностью покупки машино-мест, предусмотрен drop-off у каждого корпуса.
 Luzhnik Collection современный жилой комплекс на набережной Москвы-реки, в 50 м от спортивного комплекса "Лужники". Презентабельные входные группы, охрана и видеонаблюдение, собственная инфраструктура: детская игровая, спортивные комнаты, переговорные, гостиная для жителей, колясочные, лапомойки, комнаты для посылок.

Участник ассоциации агентств элитной недвижимости AREA

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Ещё продаёте?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

О квартире **О доме** [Подписаться на дом](#)

85 000 000 ₹

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 82 450 000

Ипотека

Цена за метр 1 032 807 ₹/м²
Условия сделки переуступка

+7 917 534-39-15
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF Group - ex-Knight Frank
 Документы проверены

На Циан 11 лет Объектов в работе 274

РИЕЛТОР
Игорь Егоров
 5.0 · 4

[Отзыв о сайте](#)

Тип жилья Навигация Количество 2 предложения ?


МИРАПОЛИС - скидки до 12%

Обновлено: вчера, 18:26 1 104 просмотра, 19 за сегодня

Продается 2-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 17 мин. Ленинский проспект 19 мин.

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



Планировка 25 фото

69 700 000 ₹

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 67 609 000

Ипотека

Цена за метр 1 049 699 ₹/м²

Условия сделки переуступка

+7 964 566-01-40

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF Group - ex-Knight Frank

Документы проверены

На Циан 11 лет Объектов в работе 274

РИЕЛТОР
Артем Каграманов
 3.8 · 10

Отзыв о сайте

Лучшее предложение, видовая

Общая площадь 66,4 м² Площадь кухни 10 м² Этаж 9 из 18

Год сдачи 2026

Лот: 83973. Эксклюзив NF Group. В продаже квартира с видом на сад в корпусе Mountain Line жилого комплекса премиум-класса Luzhniki Collection. Планировка свободная, оптимальный вариант организации пространства: гостиная с зоной кухни, спальня с ванной и гардеробной, гостевой санузел. Высота потолка 3,3 м. Из окон с большой площадью остекления открывается красивый вид в сторону храма Христа Спасителя

Узнать больше

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

| | |
|-----------------|-------------|
| Тип жилья | Новостройка |
| Общая площадь | 66,4 |
| Площадь кухни | 10 |
| Высота потолков | 3,3 м |

О доме

| | |
|-------------------|----------------------------|
| Количество лифтов | 2 пассажирских, 2 грузовых |
| Парковка | Подземная |

Подписаться на дом

69 700 000 ₹

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 67 609 000

Ипотека

Цена за метр 1 049 699 ₹/м²

Условия сделки переуступка

+7 964 566-01-40

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF Group - ex-Knight Frank

Документы проверены

На Циан 11 лет Объектов в работе 274

РИЕЛТОР
Артем Каграманов
 3.8 · 10

Никольские луга

Отзыв о сайте

Обновлено: вчера, 19:10 515 просмотров, 6 за сегодня

Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 63 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс [На карте](#)
 М Воробьевы горы 14 мин. М Ленинский проспект 18 мин. М Лужники 19 мин.

Сравнить **Пожаловаться**

Планировка 6 фото

65 000 000 ₽

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 63 050 000

Ипотека

Цена за метр 1 031 746 Р/м²
 Условия сделки переуступка
 Ипотека возможна

+7 965 136-85-27
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

MADE STATE
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
MadeState
 Документы проверены

На Циан 9 лет Объектов в работе 29

ЖК «1-й Ясеневский»
 Первый взнос за наш счет

[Отзыв о сайте](#)

Шикарная квартира в Хамовниках

Общая площадь **63 м²** Этаж **11 из 18** Год сдачи **2026**

Дом **Не сдан** Отделка **Без отделки**

Премияльная квартира 63 м2 прямо на берегу Москва-реки в клубном доме проекта Luzhniki Collection.

Функциональная планировка предусматривает зонирование пространства на любой вкус для комфортного воплощения индивидуального дизайна. В квартире можно расположить просторную кухню-столовую, мастер-спальню с гардеробной и ванной комнатой, и разработать множество творческих решений. Высокие потолки 3,25 метров дополняют пространство простором и воздухом. Каждая деталь предусмотрена для Вашего комфорта.

Клубный дом Luzhniki Collection предусматривает все необходимое для комфортной жизни. Просторные лобби с панорамными окнами и высотой потолка 8 м.

Три уровня входа в дом и парадное лобби на -1 этаже. Подъезд к парадному лобби решён в традициях лучших мировых пятизвёздочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля. Специально для жителей дома предусмотрены лаунж зоны для работы, спортивная студия для персональных тренировок. Для вашего удобства в доме расположен двухуровневый подземный паркинг.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположился на территории 8 Га и был сформирован теннисными аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими уединённую атмосферу благодаря особенностям холмистого рельефа. Вся территория соединена сетью прогулочных маршрутов.

В соответствии с требованиями современной урбанистики, клубные дома LUZHNIKI COLLECTION обеспечены высокоуровневой инфраструктурой: реконструированная прогулочная набережная, ритейл-галерея с бутиками и ресторанами, центральная благоустроенная Piazza, планируемая как выставочная площадка для public-art, развлекательный центр, современный офисный кластер класса А+

В пешей доступности есть все необходимое для развития, активного отдыха и комфорта. Парки, скверы, благоустроенные аллеи и набережная вдоль Москва-реки. А до легендарного олимпийского комплекса Лужники всего 5 минут пешком! Отличная транспортная доступность: 12 минут пешком до станции метро Воробьевы горы.

Звоните, с радостью ответчу на все Ваши вопросы!

[Свернуть](#)

[Отзыв о сайте](#)

65 000 000 ₽

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 63 050 000

Ипотека

Цена за метр 1 031 746 Р/м²
 Условия сделки переуступка
 Ипотека возможна

+7 965 136-85-27
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

MADE STATE
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
MadeState
 Документы проверены

На Циан 9 лет Объектов в работе 29

ЖК «1-й Ясеневский»
 Первый взнос за наш счет

[Отзыв о сайте](#)

Аналоги, использованные для объектов оценки №2, 10, 15, 16

Обновлено: вчера, 19:10 • 339 просмотров, 7 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. [На карте](#)
 Воробьевы горы 🚶 13 мин. Ленинский проспект 🚶 16 мин. Площади Гагарина 🚶 17 мин.
 Транспортная доступность 7,4 из 10 [Подробнее](#)

[Сравнить](#) [Пожаловаться](#)

Планировка 17 фото

125 162 000 ₪

[Ипотека](#)

Цена за метр 1 398 458 ₪/м²
 Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека возможна

+7 (495) 146-02-09
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Заказ звонка](#)

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 4.8 ★ 36 отзывов
 Надежный застройщик

Год основания 2012 Жилых комплексов 1
 Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь 89,5 м² Жилая площадь 30,5 м² Этаж 8 из 18
 Год сдачи 2026 Дом Не сдан Отделка Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 89,5 м² на 8 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
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая

Клубный дом Waterfront 1 Luzhniki Collection:

- Первая линия домов Лужнецкой набережной
- 3 минуты пешком до ОК "Лужники"
- Камерность - всего 79 квартир в доме, удаленность от соседних домов 31 и 38 метров
- Просторные лобби площадью 220-330 м² с панорамными окнами и высотой потолка 8 м
- Интерьерная концепция парадных лобби обыгрывает тему единения с природой активное использование натурального дерева, природного камня, вертикального озеленения
- Изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора
- Три уровня входа в дом - парадное лобби - 1 этаж
- Подъезд к парадному лобби решен в традициях лучших мировых пятизвездочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля
- Двухуровневый подземный паркинг
- Келлеры для хранения сезонных вещей

Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именами мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущих архитектурных бюро: британского Dyeg и нидерландского MVRDV.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположился на территории 5,3 Га и был сформирован теннисными аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими единенную атмосферу благодаря особенностям холмистого рельефа. Вся территория соединена сетью прогулочных маршрутов.

В соответствии с требованиями современной урбанистики, клубные дома LUZHNIKI COLLECTION обеспечены высокоуровневой инфраструктурой: реконструированная прогулочная набережная, ритейл-

125 162 000 ₪

4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»
 Продается 2-комн. квартира, 89,5 м², 8/18 этаж

+7 (495) 146-02-09
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Заказ звонка](#)

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Надежный застройщик
 4.8 ★ 36 отзывов

Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Обновлено: сегодня, 05:10 668 просмотров, 10 за сегодня

Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 113,7 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс [На карте](#)
 Воробьевы горы 10 мин. Лужники 16 мин. Ленинский проспект 18 мин.
 Транспортная доступность 7,4 из 10 [Подробнее](#)

[Сравнить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

Планировка 16 фото

160 233 000 ₪

Ипотека

Цена за метр 1 409 261 ₪/м²
 Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека возможна

+7 (495) 146-02-09
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Заказ звонка](#)

застройщик
Absolute Premium
 4.8 ★ 36 отзывов
 Надежный застройщик

Год основания 2012 Жилых комплексов 1
 Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь 113,7 м² Жилая площадь 27,3 м² Этаж 3 из 18
 Год сдачи 2026 Дом Не сдан Отделка Без отделки

В клубном доме Waterfront 3 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продаётся коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 113,7 м² на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:

- Высота потолка - 3,25 м
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая

Клубный дом Waterfront 3 Luzhniki Collection:

- Первая линия домов на Лужнецкой набережной
- Прямые виды на Москву-реку, Воробьевы горы, частный парк
- 3 минуты пешком до ОК "Лужники"
- Камерность - всего 66 квартир в доме, удалённость от соседних домов 43 и 80 метров
- Просторные лобби площадью 296 м² с панорамными окнами и высотой потолка 8 м
- В дизайне интерьера парадных лобби обыгрывается тема воды и природы
- Изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора
- Три уровня входа в дом: парадное лобби -1 этажа, уровень парка, паркинг -2 этажа
- Подъезд к парадному лобби решён в традициях лучших мировых пятизвёздочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля
- Amenities на -1 этаже дома только для его жителей детская игровая, home-office, lounge гостиная с камином, chef's kitchen - оборудованная открытая кухня, тренажерный зал и студия персональных тренировок
- VIP-паркинг только для жителей Waterfront с отдельным въездом
- VIP-келлеры для хранения сезонных вещей

Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именами мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущих архитектурных бюро: британского Dyeg и нидерландского MVRDV.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположился на территории 5,3 Га и был сформирован теннисными аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими единённую атмосферу благодаря особенностям холмистого

4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»
 Продается 2-комн. квартира, 113,7 м², 3/18 этаж

160 233 000 ₪

+7 (495) 146-02-09
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Заказ звонка](#)

застройщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик
 4.8 ★ 36 отзывов


Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Обновлено: вчера, 18:26 1 102 просмотра, 17 за сегодня

Продается 2-комн. квартира, 66,4 м² в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс На карте
 Воробьевы горы 12 мин. Лужники 17 мин. Ленинский проспект 19 мин.

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



Планировка 25 фото

Лучшее предложение, видовая

Общая площадь: 66,4 м² | Площадь кухни: 10 м² | Этаж: 9 из 18

Год сдачи: 2026

Лот: 83973. Эксклюзив NF Group. В продаже квартира с видом на сад в корпусе Mountain Line жилого комплекса премиум-класса Luzhnik Collection. Планировка свободная, оптимальный вариант организации пространства: гостиная с зоной кухни, спальня с ванной и гардеробной, гостевой санузел. Высота потолка 3,3 м. Из окон с большой площадью остекления открывается красивый вид в сторону храма Христа Спасителя и центра Москвы. В комплексе предусмотрен подземный паркинг с возможностью покупки машино-мест, предусмотрен drop-off у каждого корпуса. Luzhnik Collection современный жилой комплекс на набережной Москвы-реки, в 50 м от спортивного комплекса "Лужники". Презентабельные входные группы, охрана и видеонаблюдение, собственная инфраструктура: детская игровая, спортивные комнаты, переговорные, гостиная для жителей, кофейные, лапомойки, комнаты для посылок.

Участник ассоциации агентств элитной недвижимости AREA

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

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

| | | | |
|---------------|-------------|-------------------|----------------------------|
| Тип жилья | Новостройка | Количество лифтов | 2 пассажирских, 2 грузовых |
| Общая площадь | 66,4 | | |

69 700 000 ₹

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 67 609 000

Ипотека

Цена за метр: 1 049 699 ₹/м²

Условия сделки: переуступка

Показать телефон

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ NF Group - ex-Knight Frank

Документы проверены

На Циан: 11 лет | Объектов в работе: 274

РИЕЛТОР **Артем Каграманов** 3.8 · 10

Жилой квартал Prime Park

Старт продаж в новой башне! Квартиры премиум-класса от 599 000 р/м², отделка white box. Рассрочка 0%

Общая площадь: 66,4 м² | Площадь кухни: 10 м² | Этаж: 9 из 18

Год сдачи: 2026

Лот: 83973. Эксклюзив NF Group. В продаже квартира с видом на сад в корпусе Mountain Line жилого комплекса премиум-класса Luzhnik Collection. Планировка свободная, оптимальный вариант организации пространства: гостиная с зоной кухни, спальня с ванной и гардеробной, гостевой санузел. Высота потолка 3,3 м. Из окон с большой площадью остекления открывается красивый вид в сторону храма Христа Спасителя и центра Москвы. В комплексе предусмотрен подземный паркинг с возможностью покупки машино-мест, предусмотрен drop-off у каждого корпуса. Luzhnik Collection современный жилой комплекс на набережной Москвы-реки, в 50 м от спортивного комплекса "Лужники". Презентабельные входные группы, охрана и видеонаблюдение, собственная инфраструктура: детская игровая, спортивные комнаты, переговорные, гостиная для жителей, кофейные, лапомойки, комнаты для посылок.

Участник ассоциации агентств элитной недвижимости AREA

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

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

| | | | |
|---------------|-------------|-------------------|----------------------------|
| Тип жилья | Новостройка | Количество лифтов | 2 пассажирских, 2 грузовых |
| Общая площадь | 66,4 | | |

69 700 000 ₹

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 67 609 000

Ипотека

Цена за метр: 1 049 699 ₹/м²

Условия сделки: переуступка

Показать телефон

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ NF Group - ex-Knight Frank

Документы проверены

На Циан: 11 лет | Объектов в работе: 274

РИЕЛТОР **Артем Каграманов** 3.8 · 10

Жилой квартал Prime Park

Старт продаж в новой башне! Квартиры премиум-класса от 599 000 р/м², отделка white box. Рассрочка 0%

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/306978625/

Обновлено: вчера, 19:10 514 просмотров, 5 за сегодня


Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 63 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»









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

Воробьевы горы 14 мин. Ленинский проспект 18 мин. Лужники 19 мин.

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



Планировка 6 фото

Отзыв о сайте

Шикарная квартира в Хамовниках

65 000 000 ₹

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 63 050 000

Ипотека


Цена за метр 1 031 746 ₹/м²

Условия сделки переуступка

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



MadeState

Документы проверены

На Циан 9 лет Объектов в работе 29

ЖК «Режиссер» от ФСК

Готовые квартиры от 21,6 млн рублей

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/306978625/

Обновлено: вчера, 19:10 514 просмотров, 5 за сегодня

Шикарная квартира в Хамовниках

Общая площадь **63 м²**

Дом **Не сдан**

Этаж **11 из 18**

Отделка **Без отделки**

Год сдачи **2026**

Премияльная квартира 63 м² прямо на берегу Москва-реки в клубном доме проекта Luzhniki Collection.

Функциональная планировка предусматривает зонирование пространства на любой вкус для комфортного воплощения индивидуального дизайна. В квартире можно расположить просторную кухню-столовую, мастер-спальню с гардеробной и ванной комнатой, и разработать множество творческих решений. Высокие потолки 3,25 метров дополняют пространство простором и воздухом. Каждая деталь предусмотрена для Вашего комфорта.

Клубный дом Luzhniki Collection предусматривает все необходимое для комфортной жизни. Просторные лобби с панорамными окнами и высотой потолка 8 м.

Три уровня входа в дом и парадное лобби на -1 этаже. Подъезд к парадному лобби решён в традициях лучших мировых пятизвездочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля. Специально для жителей дома предусмотрены лаунж зоны для работы, спортивная студия для персональных тренировок. Для вашего удобства в доме расположен двухуровневый подземный паркинг.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположился на территории 8 Га и был сформирован тенистыми аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими уединённую атмосферу благодаря особенностям холмистого рельефа. Вся территория соединена сетью прогулочных маршрутов.

В соответствии с требованиями современной урбанистики, клубные дома LUZHNIKI COLLECTION обеспечены высокоуровневой инфраструктурой: реконструированная прогулочная набережная, ритейл-галерея с бутиками и ресторанами, центральная благоустроенная Piazza, планируемая как выставочная площадка для public-art, развлекательный центр, современный офисный кластер класса А+

В пешей доступности есть все необходимое для развития, активного отдыха и комфорта. Парки, скверы, благоустроенные аллеи и набережная вдоль Москва-реки. А до легендарного олимпийского комплекса Лужники всего 5 минут пешком! Отличная транспортная доступность: 12 минут пешком до станции метро Воробьевы горы.

Отзыв о сайте

65 000 000 ₹

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 63 050 000

Ипотека


Цена за метр 1 031 746 ₹/м²

Условия сделки переуступка

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



MadeState

Документы проверены

На Циан 9 лет Объектов в работе 29

ЖК «Режиссер» от ФСК

Готовые квартиры от 21,6 млн рублей

Аналоги, использованные для объектов оценки №3, 7, 8, 14


Обновлено: вчера, 18:55 1 026 просмотров, 7 за сегодня

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

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

Воробьевы горы 14 мин. Ленинский проспект 18 мин. Лужники 19 мин.

Сравнить | Планировка | 8 фото | Пожаловаться



Планировка 8 фото

Отзыв о сайте

Премиальная квартира в Хамовниках

50 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 48 500 000

Ипотека

Цена за метр 1 004 016 ₽/м²

Условия сделки: переуступка

Ипотека: возможна

+7 965 136-85-27

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

MADE STATE

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

MadeState

Документы проверены

На Ции 9 лет

Объектов в работе 29

EvoPark Измайлово

Апартаменты рядом с парком Измайлово. 3 минуты пешком до м. «Шоссе Энтузиастов»

Общая площадь: **49,8 м²**

Этаж: **10 из 18**

Год сдачи: **2026**

Дом: **Не сдан**

Отделка: **Без отделки**

Коллекционная премиальная квартира 49,8 м² в частном парке на берегу Москва-реки в клубном доме проекта Luzhnik Collection.

Функциональная планировка предусматривает зонирование пространства на общее и частное. В квартире можно расположить просторную кухню-столовую, мастер-спальню с гардеробной и ванной комнатой, и разработать множество творческих решений. Данная планировка позволяет максимально рационально использовать каждый метр и реализовать любые идеи. Высокие потолки 3,25 метров дополняют пространство простором и воздухом. Каждая деталь предусмотрена для вашего комфорта.

Клубный дом проекта Luzhnik Collection предусматривает все необходимое для комфортной жизни. Просторные лобби площадью 150-200 м² с панорамными окнами и высотой потолка 8 м, выполненные в стилистике современного урбанизма в симбиозе с элегантной классикой. Предусмотрена изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора. Подъезд к парадному лобби решён в традициях лучших мировых пятизвёздочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля. Специально для жителей дома предусмотрены лаунж зоны для работы, тренажерный зал и студии персональных тренировок, студия записи аудио и видео подкастов. Для вашего удобства в доме расположен двухуровневый подземный паркинг.

Частный парк LUZHNIKI COLLECTION расположился на территории 8 Га и был сформирован теннисными аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими уединённую атмосферу благодаря особенностям холмистого рельефа. Вся территория соединена сетью прогулочных маршрутов. В соответствии с требованиями современной урбанистики, клубные дома LUZHNIKI COLLECTION обеспечены высокоуровневой инфраструктурой: реконструированная прогулочная набережная, ритейл-галерея с бутиками и ресторанами, центральная благоустроенная Piazza, планируемая как выставочная площадка для public-art, развлекательный центр, современный офисный кластер класса А+.

В пешей доступности есть все необходимое для развития, активного отдыха и комфорта. Парки, скверы, благоустроенные аллеи и набережная вдоль Москва-реки. А до легендарного олимпийского комплекса Лужники всего 5 минут пешком! Отличная транспортная доступность: 12 минут пешком до станции метро Воробьевы горы.

Отзыв о сайте

Премиальная квартира в Хамовниках

50 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 48 500 000

Ипотека

Цена за метр 1 004 016 ₽/м²

Условия сделки: переуступка

Ипотека: возможна

+7 965 136-85-27

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

MADE STATE

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

MadeState

Документы проверены

На Ции 9 лет

Объектов в работе 29

EvoPark Измайлово

Апартаменты рядом с парком Измайлово. 3 минуты пешком до м. «Шоссе Энтузиастов»

Обновлено: сегодня, 00:55 611 просмотров, 3 за сегодня

Продается 1-комн. квартира, 55 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.

Транспортная доступность 7,4 из 10 [Подробнее](#)

Сравнить | Иконки | Пожаловаться

Ипотека

Цена за метр 1 188 200 Р/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

+7 (495) 146-02-09
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Застройщик **Absolute Premium**
4.8 ★ 36 отзывов
Надежный застройщик

Год основания 2012 Жилых комплексов 1
Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь 55 м² Жилая площадь 12,8 м² Этаж 5 из 17

Год сдачи 2026 Дом Не сдан Отделка Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продаётся коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 м² 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
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая

Клубный дом Highline 2 Luzhniki Collection:

- 5 минут пешком до ОК "Лужники"
- Дом на территории частного парка
- Просторные лобби площадью 150-200 м² с панорамными окнами и высотой потолка 8 м
- Парадные лобби выполнены в стилистике современного урбанизма симбиоз элегантной классики и сдержанного урбанизма
- Изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора
- Три уровня входа в дом - парадное лобби на -1 этаже
- Amenities на -1 этаже дома только для жителей - home-office и лаунж для работы, тренажерный зал и студии персональных тренировок, студия записи аудио и видео подкастов
- Подъезд к парадному лобби решён в традициях лучших мировых пятизвёздочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля
- Двухуровневый подземный паркинг
- Келлеры для хранения сезонных вещей

Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именами мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущих архитектурных бюро: британского Dyeg и нидерландского MVRDV.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположился на территории 5,3 Га и был сформирован тенистыми аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими единённую атмосферу благодаря особенностям холмистого рельефа. Вся территория соединена сетью прогулочных маршрутов.

В соответствии с требованиями современной урбанистики клубные дома LUZHNIKI COLLECTION

★ 4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»
Продается 1-комн. квартира, 55 м², 5/17 этаж

65 351 000 Р

+7 (495) 146-02-09
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Застройщик **Absolute Premium**
Надежный застройщик
4.8 ★ 36 отзывов

Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Safari | Файл | Правка | Вид | История | Закладки | Окно | Справка | www.cian.ru/sale/flat/304600159/ | Ср, 30 окт. 19:41

Обновлено: сегодня, 01:10 | 560 просмотров, 0 за сегодня

Продается 2-комн. квартира, 94,1 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.
 Транспортная доступность 7,4 из 10 Подробнее

Сравнить | Поделиться | Пожаловаться

Планировка | План этажа | 15 фото

111 734 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 1 187 396 ₽/м²
 Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека возможна

+7 (495) 146-02-09
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 4.8 ★ 36 отзывов
 Надежный застройщик

Год основания 2012 | Жилых комплексов 1
 Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Отзыв о сайте

Safari | Файл | Правка | Вид | История | Закладки | Окно | Справка | www.cian.ru/sale/flat/304600159/ | Ср, 30 окт. 19:41

Общая площадь 94,1 м²

Жилая площадь 25,8 м²

Этаж 5 из 17

Год сдачи 2026

Дом Не сдан

Отделка Без отделки

★ 4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»
 Продается 2-комн. квартира, 94,1 м², 5/17 этаж

111 734 000 ₽

+7 (495) 146-02-09
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Надежный застройщик
 4.8 ★ 36 отзывов

Домов строится 12 домов в 1 ЖК

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 94,1 м² 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
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая

Клубный дом Highline 2 Luzhniki Collection:

- 5 минут пешком до ОК "Лужники"
- Дом на территории частного парка
- Просторные лобби площадью 150-200 м² с панорамными окнами и высотой потолка 8 м
- Парадные лобби выполнены в стилистике современного урбанизма симбиоз элегантной классики и сдержанного урбанизма
- Изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора
- Три уровня входа в дом - парадное лобби на -1 этаже
- Amenities на -1 этаже дома только для жителей - home-office и лаунж для работы, тренажерный зал и студии персональных тренировок, студия записи аудио и видео подкастов
- Подъезд к парадному лобби решён в традициях лучших мировых пятизвёздочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля
- Двухуровневый подземный паркинг
- Келлеры для хранения сезонных вещей

Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именами мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущих архитектурных бюро: британского Dyeg и нидерландского MVRDV.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположился на территории 5,3 Га и был сформирован теннисными аллеями сада, размещившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими уединённую атмосферу благодаря особенностям холмистого рельефа. Вся территория соединена сетью прогулочных маршрутов.

Отзыв о сайте

Обновлено: сегодня, 01:10 276 просмотров, 1 за сегодня

Продается 1-комн. квартира, 60,7 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс [На карте](#)
 М Воробьевы горы 15 мин. М Спортивная 19 мин. М Лужники 19 мин.
 Транспортная доступность 7,4 из 10 [Подробнее](#)

Сравнить [Пожаловаться](#)

Планировка 20 фото

[Отзыв о сайте](#) [Общая площадь](#) [Жилая площадь](#) [Этаж](#)

78 509 000

Ипотека

Цена за метр 1 293 394 Р/м²
 Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека возможна

+7 (495) 146-02-09
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Заказ звонка](#)

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 4.8 ★ 36 отзывов
 Надежный застройщик

Год основания Жилых комплексов
 2012 1
 Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь **60,7 м²** Жилая площадь **15,1 м²** Этаж **3 из 18**
 Год сдачи **2026** Дом **Не сдан** Отделка **Без отделки**

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 60,7 м² на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:
 - Высота потолка - 3,25 м
 - Высота потолка в пентхаусах - 4,6 м
 - Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
 - Угловые окна
 - Просторная кухня-столовая

Клубный дом Highline 1 Luzhniki Collection:
 - 5 минут пешком до ОК "Лужники"
 - Дом в глубине частного парка
 - Три уровня входа в дом: лобби на уровне сада, парадное лобби на -1 этаже, дизайнерское лобби на уровне паркинга
 - Парадное лобби площадью 189 м² с панорамными окнами и высотой потолка 8 м, выполнено в стилистике современного урбанизма, симбиоз элегантной классики и сдержанного минимализма
 - Подъезд к парадному лобби решён в традициях лучших мировых пятизвездочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля
 - Изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора
 - Amenities на -1 этаже дома только для резидентов: home-office и лаунж для работы, тренажерный зал и студии персональных тренировок
 - Двухуровневый подземный паркинг
 - Келлеры для хранения сезонных вещей

Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именами мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущих архитектурных бюро: британского Dyeg и нидерландского MVRDV.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположился на территории 5,3 Га и был сформирован теннисными аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими уединённую атмосферу благодаря особенностям холмистого рельефа. Вся территория соединена сетью прогулочных маршрутов.

78 509 000

+7 (495) 146-02-09
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Заказ звонка](#)

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 4.8 ★ 36 отзывов
 Надежный застройщик

Домов строится **12 домов в 1 ЖК**

[Отзыв о сайте](#)

Аналоги, использованные для объектов оценки № 4, 5, 9, 11, 18

Обновлено: сегодня, 15:11 • 113 просмотров, 9 за сегодня

Только на Циан

Продается 3-комн. квартира, 89,7 м² в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс [На карте](#)
 Воробьевы горы 14 мин. Ленинский проспект 18 мин. Лужники 19 мин.

Сравнить • Поделиться • Добавить в избранное • Пожаловаться

Планировка • 26 фото

98 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 95 060 000

Ипотека

Цена за метр 1 092 531 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 917 534-39-15

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF Group - ex-Knight Frank

Документы проверены

На Циан 11 лет

Объектов в работе 274

РИЕЛТОР
Игорь Егоров
 5.0 · 4

Отзыв о сайте

Квартиры в сердце Хамовников

Квартира в сердце Хамовников

Общая площадь 89,7 м² | Площадь кухни 10 м² | Этаж 7 из 18

Год сдачи 2026

Лот: 84573. Эксклюзив NF Group. В продаже квартира с видом на сад в корпусе Garden 1 жилого комплекса премиум-класса Luzhnik Collection.

Планировка свободная, оптимальный вариант организации пространства: гостиная с зоной кухни, мастер-спальня с ванной и гардеробной, дополнительная спальня с ванной комнатой, гостевой санузел. Высота потолка 3,4 м.

Из окон с панорамным остеклением открывается красивый вид сторону СК "Лужники".

В комплексе предусмотрен подземный паркинг с возможностью покупки машино-мест, предусмотрен drop-off у каждого корпуса.

Luzhnik Collection современный жилой комплекс на набережной Москвы-реки, в 50 м от спортивного комплекса "Лужники". Презентабельные входные группы, охрана и видеонаблюдение, собственная инфраструктура: детская игровая, спортивные комнаты, переговорные, гостиная для жителей, колясочные, лапомойки, комнаты для посылок.

Участник ассоциации агентств элитной недвижимости AREA

[Свернуть](#)

Напишите автору

Свяжитесь со мной • Хочу посмотреть • Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

98 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 95 060 000

Ипотека

Цена за метр 1 092 531 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 917 534-39-15

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF Group - ex-Knight Frank

Документы проверены

На Циан 11 лет

Объектов в работе 274

РИЕЛТОР
Игорь Егоров
 5.0 · 4

Отзыв о сайте

О квартире • О доме • Подписаться на дом

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/304065583/

Обновлено: вчера, 18:55 652 просмотра, 1 за сегодня

Продается 1-комн. квартира, 74,9 м² в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс [На карте](#)

▲ Воробьевы горы 13 мин. ▲ Лужники 18 мин. ▲ Ленинский проспект 20 мин.

Транспортная доступность 7,4 из 10 [Подробнее](#)

[Сравнить](#) [Пожаловаться](#)

Планировка 22 фото

96 012 000 ₪

Ипотека

Цена за метр 1 281 869 ₪/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека возможна

+7 (495) 146-02-09

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
4.8 ★ 36 отзывов
Надежный застройщик

Год основания 2012 Жилых комплексов 1

Домов строится 12 домов в 1 ЖК

[Отзыв о сайте](#)

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/304065583/

Общая площадь
74,9 м²

Год сдачи
2027

Жилая площадь
16,5 м²

Дом
Не сдан

Этаж
2 из 18

Отделка
Без отделки

Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хамовники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Клубный дом Garden 2:

- Роскошные панорамы из окон на Москву-реку и олимпийский комплекс Лужники
- В сердце частного парка
- Широкий выбор планировочных решений на старте продаж
- Парадное лобби от международного бюро ODA Architecture с интерьерным озеленением

Представляем квартиру в клубном доме Garden 2 с 1 спальней площадью 74,9 м² на 2 этаже.

- Высота потолка - 3,25 м
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая
- Панорамные окна

В доме расположены private amenities, которые доступны только для резидентов дома:

- Home-office и переговорные для работы
- Тренажерный зал и студия персональных тренировок

Central Amenities, доступные для всех резидентов LUZHNIKI COLLECTION:

- Творческие студии
- Chefs kitchen: оборудованная открытая кухня
- Lounge-гостинная с камином
- Детская игровая комната

Премимальная инфраструктура клубных домов LUZHNIKI COLLECTION:

★ 4.8 ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»
Продается 1-комн. квартира, 74,9 м², 2/18 этаж

96 012 000 ₪

+7 (495) 146-02-09

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
Надежный застройщик
4.8 ★ 36 отзывов

Домов строится 12 домов в 1 ЖК

[Отзыв о сайте](#)

Обновлено: сегодня, 01:10 302 просмотра, 0 за сегодня

Продается 2-комн. квартира, 89,8 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 Воробьевы горы 13 мин. Лужники 18 мин. Ленинский проспект 20 мин.
 Транспортная доступность 7,4 из 10 Подробнее

Сравнить Пожаловаться

Планировка 22 фото

113 372 000 Р

Ипотека

Цена за метр 1 262 494 Р/м²
 Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека возможна

+7 (495) 146-02-09
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

застройщик
Absolute Premium
 4.8 ★ 36 отзывов
 Надежный застройщик

Под основания 2012 Жилых комплексов 1
 Домов строится 12 домов в 1 ЖК

[Отзыв о сайте](#)

Общая площадь **89,8 м²** Жилая площадь **29,2 м²** Этаж **2 из 18**
 Год сдачи **2027** Дом **Не сдан** Отделка **Без отделки**

Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хамовники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Клубный дом Garden 2:

- Роскошные панорамы из окон на Москву-реку и олимпийский комплекс Лужники
- В сердце частного парка
- Широкий выбор планировочных решений на старте продаж
- Парадное лобби от международного бюро ODA Architecture с интерьерным озеленением

Представляем квартиру в клубном доме Garden 2 с 2 спальнями площадью 89,8 м² на 2 этаже.

- Высота потолка - 3,25 м
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая
- Панорамные окна

В доме расположены private amenities, которые доступны только для резидентов дома:

- Home-office и переговорные для работы
- Тренажерный зал и студия персональных тренировок

Central Amenities, доступные для всех резидентов LUZHNIKI COLLECTION:

- Творческие студии
- Chefs kitchen: оборудованная открытая кухня
- Lounge-гостиная с камином
- Детская игровая комната

Премиальная инфраструктура клубных домов LUZHNIKI COLLECTION:

4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»
 Продается 2-комн. квартира, 89,8 м², 2/18 этаж

113 372 000 Р

+7 (495) 146-02-09
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

застройщик
Absolute Premium
 Надежный застройщик
 4.8 ★ 36 отзывов

Домов строится 12 домов в 1 ЖК


[Отзыв о сайте](#)

Обновлено: сегодня, 01:10 176 просмотров, 1 за сегодня

Продается 2-комн. квартира, 89,7 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс [На карте](#)
 М Воробьевы горы 13 мин. М Лужники 18 мин. М Ленинский проспект 20 мин.
 Транспортная доступность 7,4 из 10 [Подробнее](#)

[Сравнить](#) [Пожаловаться](#)



Планировка 3D-тур по квартире 22 фото

Общая площадь Жилая площадь Этаж

118 731 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 1 323 645 ₽/м²
 Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека возможна

+7 (495) 146-02-09
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Заказ звонка](#)

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 4.8 ★ 36 отзывов
 Надежный застройщик

Год основания 2012 Жилых комплексов 1
 Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь 89,7 м² Жилая площадь 31,3 м² Этаж 4 из 18
 Год сдачи 2027 Дом Не сдан Отделка Без отделки

Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хамовники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Клубный дом Garden 2:

- Роскошные панорамы из окон на Москву-реку и олимпийский комплекс Лужники
- В сердце частного парка
- Широкий выбор планировочных решений на старте продаж
- Парадное лобби от международного бюро ODA Architecture с интерьерным озеленением

Представляем квартиру в клубном доме Garden 2 с 2 спальнями площадью 89,7 м² на 4 этаже.

- Высота потолка - 3,25 м
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая
- Панорамные окна

В доме расположены private amenities, которые доступны только для резидентов дома:

- Home-office и переговорные для работы
- Тренажерный зал и студия персональных тренировок

Central Amenities, доступные для всех резидентов LUZHNIKI COLLECTION:

- Творческие студии
- Chefs kitchen: оборудованная открытая кухня
- Lounge-гостиная с камином
- Патио игровая комната

4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»
 Продается 2-комн. квартира, 89,7 м², 4/18 этаж

118 731 000 ₽

+7 (495) 146-02-09
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Заказ звонка](#)

ЗАСТРОЙЩИК
Absolute Premium
 Надежный застройщик
 4.8 ★ 36 отзывов

Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»
Юридический адрес: 125008, г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4
 ИНН 7707078333 | ОГРН 104770708240813

Выписка № 0024 от "31" июля 2017 года из реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков»

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению
 Общества с ограниченной ответственностью
 "ОМ-Консалт"
 о том, что Общество с ограниченной ответственностью
 "ОМ-Консалт" (г. Москва)
 ИНН 7725779683
 является членом Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» и включено в реестр "4" февраля 2013 года за регистрационным № 771185.

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

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

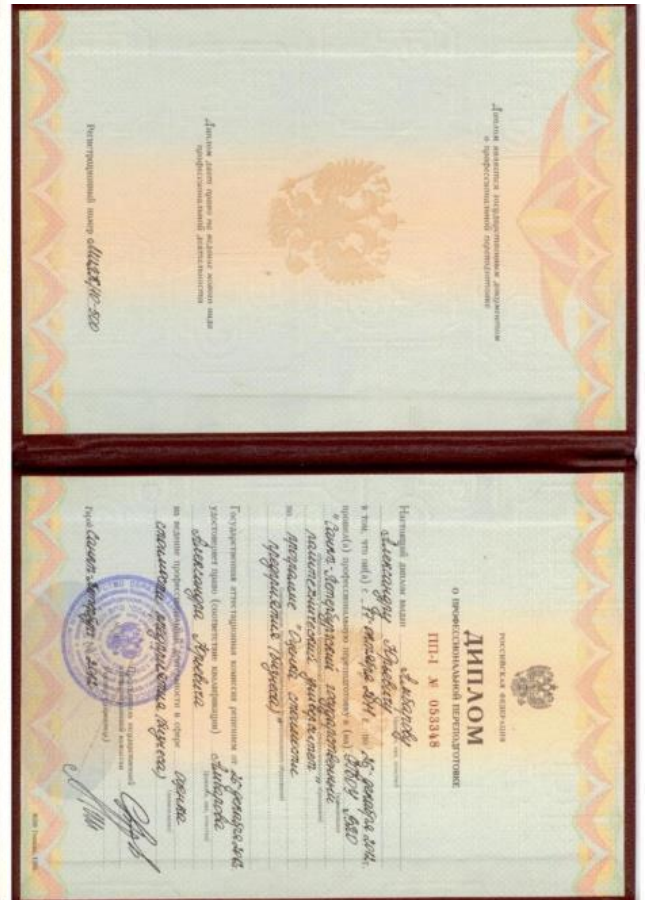
ОГРН 1207708240813 | ИНН 9701159733
 83 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению
 Амбарова Александра Юрьевича
 о том, что Амбаров Александр Юрьевич
 является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным номером 909726
 Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет
 Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет
 Квалификационный аттестат:
 1. №029881-2 от 24.09.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 24.09.2024;
 2. №031084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;
 3. №035590-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026
 Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.
 Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков





Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
153(сто пятьдесят три) листа

Печать/подпись

