



ОТЧЕТ № 750/24

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

Дата оценки по состоянию на: «28» июня 2024 г.

г. Москва 2024 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 750/24

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 22 от «21» июня 2024 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Лужники Коллекшн» от «07» сентября 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 750/24 и Приложений, составленных «28» июня 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	«28» июня 2024 г.	
Дата осмотра	«27» июня 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 «21» июня 2024 г.- «28» июня 2024 г.	
Дата составления Отчета	«28» июня 2024 г.	
Порядковый номер Отчета	№ 750/24 (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	73 974 578	Не применялся	73 974 578
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	86 501 532	Не применялся	86 501 532
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	103 056 506	Не применялся	103 056 506
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	123 128 647	Не применялся	123 128 647
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	74 366 038	Не применялся	74 366 038

№ 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	70 791 861	Не применялся	70 791 861
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	73 376 639	Не применялся	73 376 639
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	85 320 311	Не применялся	85 320 311
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	123 447 807	Не применялся	123 447 807
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	103 543 385	Не применялся	103 543 385
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	126 125 341	Не применялся	126 125 341
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	72 217 667	Не применялся	72 217 667

№ 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	72 217 667	Не применялся	72 217 667
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	53 751 671	Не применялся	53 751 671
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	108 652 773	Не применялся	108 652 773
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	108 652 773	Не применялся	108 652 773
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	70 640 071	Не применялся	70 640 071
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	89 501 188	Не применялся	89 501 188
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	72 067 781	Не применялся	72 067 781

№ 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	72 143 933	Не применялся	72 143 933
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	89 575 889	Не применялся	89 575 889
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	89 575 889	Не применялся	89 575 889
			1 942 629 947		1 942 629 947

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 942 629 947 (один миллиард девятьсот сорок два миллиона шестьсот двадцать девять тысяч девятьсот сорок семь) рублей (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик:

 А.Ю. Амбаров

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.....	117
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	118
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	123
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	124
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	124
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	124

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 «Тинькофф 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 «Тинькофф 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 - «28» июня 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	«28» июня 2024 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «21» июня 2024 г. - «28» июня 2024 г.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	«27» июня 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 Задаaniem на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Задаанию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	Информация, использованная в расчетах. <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 Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Лужники Коллекшн»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Т-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Лужники Коллекшн»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197746380138
Дата присвоения ОГРН	13.06.2019
Почтовый адрес:	125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018

1.5. Сведения об Оценщике**Таблица 1.4**

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, 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/776/500048/23; страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 17.05.2023 г. Период действия с 29.05.2023 г. по 28.05.2024 г. Страховая сумма - 5 млн руб., а также на основании Полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/500044/24 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 3 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

1.6. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 750/24
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 22 от «21» июня 2024 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф 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 «Тинькофф Лужники Коллекшн»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«28» июня 2024 г.
Дата осмотра имущества	«27» июня 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 «21» июня 2024 г.- «28» июня 2024 г.
Дата составления отчета	«28» июня 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 «Тинькофф 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	73 974 578	Не применялся	73 974 578
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	86 501 532	Не применялся	86 501 532
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	103 056 506	Не применялся	103 056 506
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	123 128 647	Не применялся	123 128 647
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	74 366 038	Не применялся	74 366 038
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	70 791 861	Не применялся	70 791 861
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	73 376 639	Не применялся	73 376 639

№ 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	85 320 311	Не применялся	85 320 311
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	123 447 807	Не применялся	123 447 807
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	103 543 385	Не применялся	103 543 385
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	126 125 341	Не применялся	126 125 341
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	72 217 667	Не применялся	72 217 667
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	72 217 667	Не применялся	72 217 667
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	53 751 671	Не применялся	53 751 671

№ 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	108 652 773	Не применялся	108 652 773
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	108 652 773	Не применялся	108 652 773
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	70 640 071	Не применялся	70 640 071
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	89 501 188	Не применялся	89 501 188
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	72 067 781	Не применялся	72 067 781
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	72 143 933	Не применялся	72 143 933
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	89 575 889	Не применялся	89 575 889

№ 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	89 575 889	Не применялся	89 575 889
			1 942 629 947		1 942 629 947

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 942 629 947 (один миллиард девятьсот сорок два миллиона шестьсот двадцать девять тысяч девятьсот сорок семь) рублей (НДС не облагается)

Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
4. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
7. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
8. Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта 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 «Тинькофф 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 «Тинькофф 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: E Этаж: 3 Проектный номер: E1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	3	2	84,6	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: A1 Этаж: 4 Проектный номер: A1/11 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: C2 Этаж: 7 Проектный номер: C2/42 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

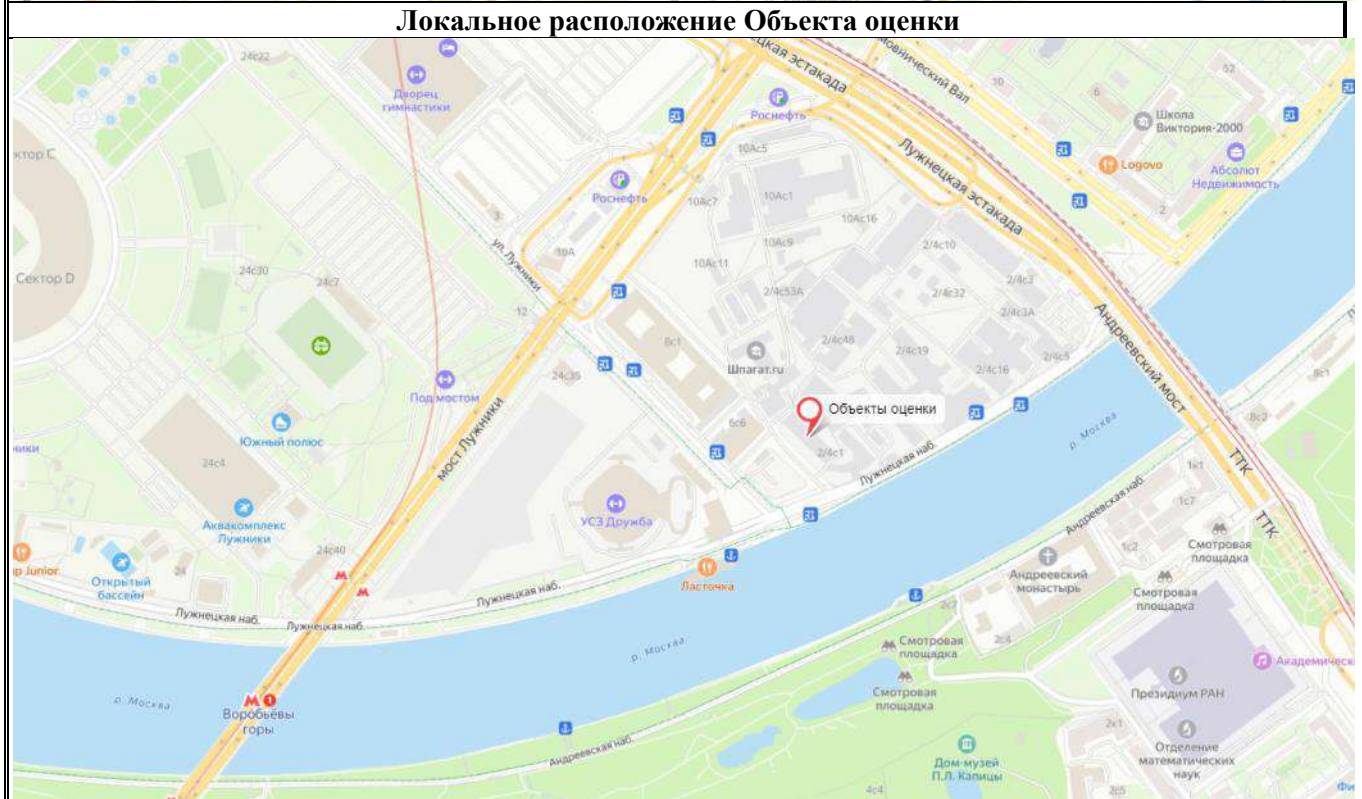
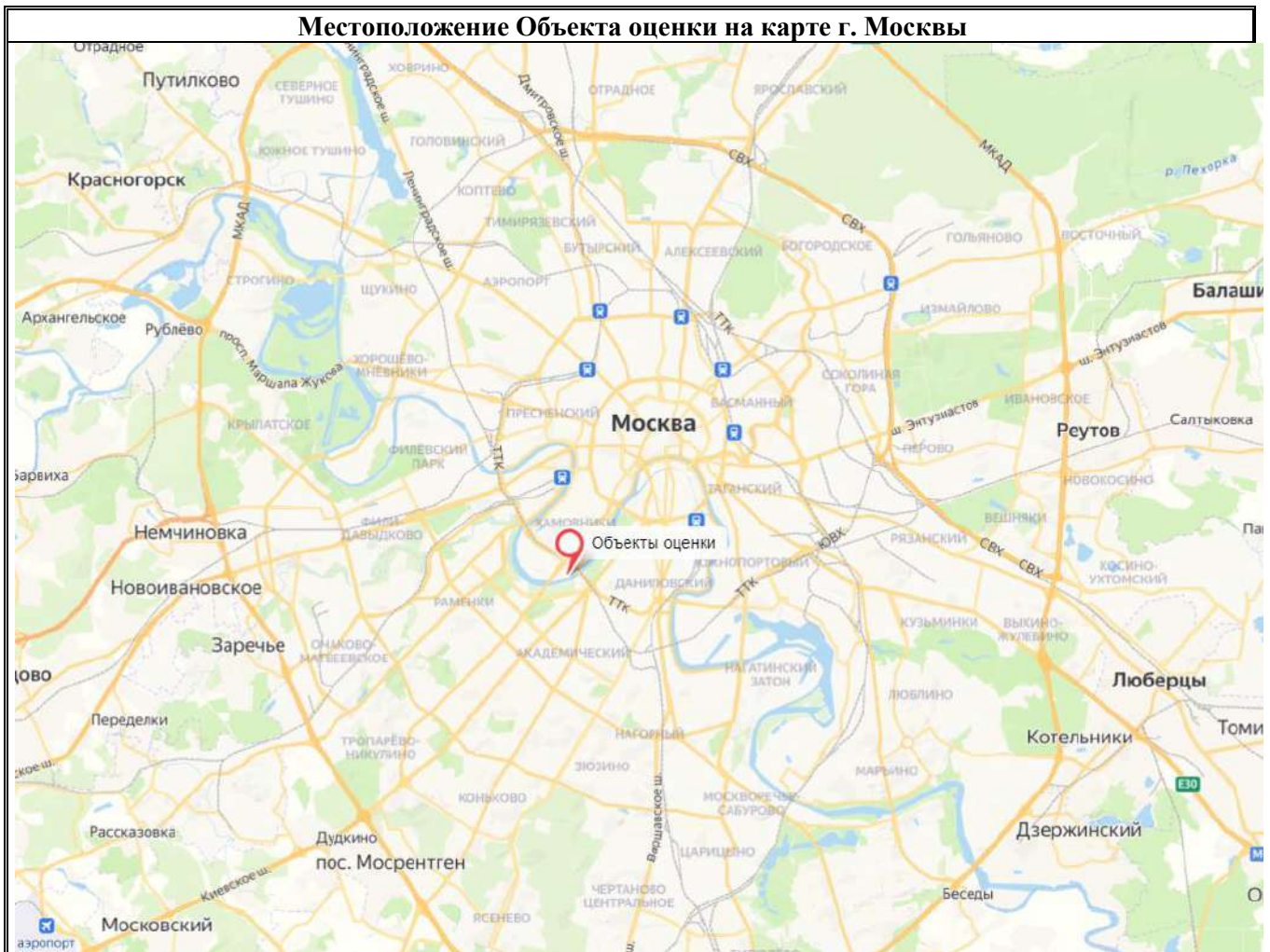
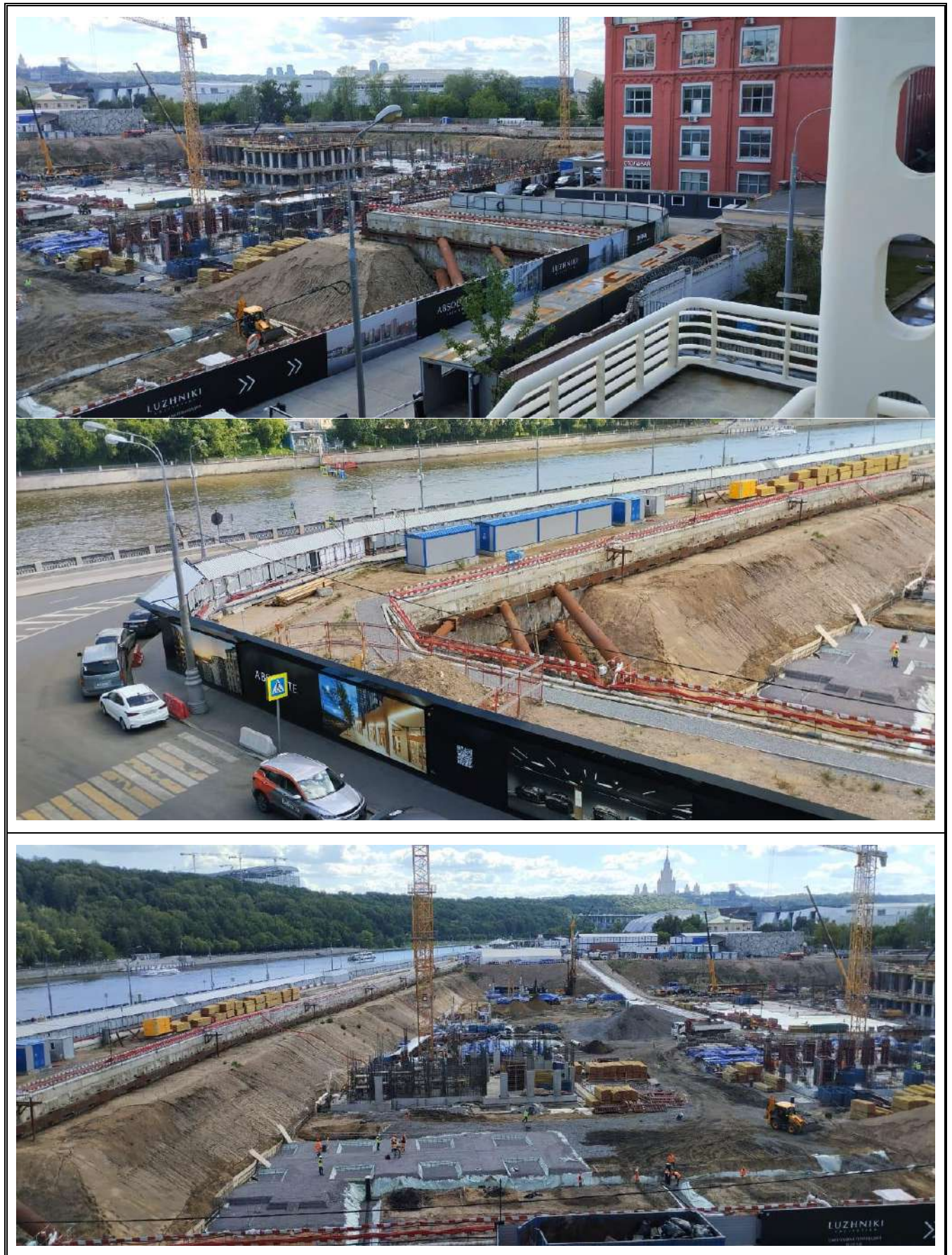


Фото строительной площадки





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 Остоженку, 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. Апрель 2024 год¹

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,4% г/г после +4,2% г/г в марте. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в апреле составил +0,2% м/м SA (после роста на +0,1% м/м SA в марте 2024 года). По оценке Минэкономразвития России, по итогам января–апреля 2024 года рост ВВП составил +5,1% г/г.

2. Индекс промышленного производства в апреле вырос на +3,9% г/г (+4,0% г/г месяцем ранее), даже несмотря на эффект высокой базы апреля 2023 года (+4,9% г/г после +0,7% г/г в марте). С учётом сезонности: +0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в марте. В целом за четыре месяца текущего года индекс промышленного производства вырос на +5,2% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в апреле демонстрирует ускорение темпов до +8,3% г/г после +6,0% г/г месяцем ранее (в апреле 2023 года +7,7% г/г после +5,3% г/г в марте). С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,9% м/м SA после +0,4% м/м SA в марте. По итогам четырёх месяцев 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,7% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Апрель 2024 года».

4. Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2024 года превысил уровень прошлого года на +14,5% г/г после +8,6% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций). Инвестиции крупных и средних организаций также выросли на +14,6% г/г после +6,4% г/г в IV квартале 2023 года. 5. Рост объёма

¹

https://www.economy.gov.ru/material/file/89f4fc26e7b49e36510d9f5f9d0672f0/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_aprel_2024_goda.pdf

строительных работ в апреле 2024 года ускорился в годовом выражении до +4,5% г/г после +1,9% г/г в марте. В целом за первые четыре месяца 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,8% г/г.

6. Объём оптовой торговли в апреле вырос на +12,1% г/г (+9,4% г/г в марте). По итогам четырёх месяцев 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +11,8% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле превысил уровень прошлого года на +1,4% г/г после роста на +2,5% г/г в марте. За январь–апрель 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,3% г/г. По предварительным данным Росстата, в апреле производство мяса увеличилось на +4,4% г/г (+1,4% г/г в марте), молока – на +1,2% г/г (+1,3% г/г в марте).

8. В апреле 2024 года в грузообороте транспорта темпы составили -2,2% г/г после -0,4% г/г в марте. В целом за четыре месяца 2024 года (январь–апрель 2024 года) грузооборот транспорта соответствует уровню прошлого года (за январь–март 2024 года рост на +0,7% г/г).

9. В апреле потребительская активность сохранялась на высоком уровне, но темпы роста снизились по сравнению с мартом. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в апреле был выше уровня прошлого года на +7,8% г/г в реальном выражении после +9,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонности снижение на -0,2% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–апрель) рост составил +8,8% г/г. Оборот розничной торговли в апреле составил +8,3% г/г в реальном выражении после +11,1% г/г в марте. С учётом сезонного фактора наблюдается сокращение оборота на -0,5% м/м SA. За январь–апрель 2024 года показатель вырос на +9,9% г/г. Рост платных услуг населению в апреле ускорился: +6,8% г/г после +4,5% г/г в марте. С устранением сезонного фактора в апреле рост составил +0,8% м/м SA. С начала текущего года рост составил +6,2% г/г. Рост оборота общественного питания в апреле ускорился до +5,3% г/г после +4,1% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: +0,5% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2024 года оборот вырос на +4,8% г/г.

10. Инфляция в апреле составила 7,84% г/г после 7,72% г/г в марте 2024 года. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле 2024 года составил +13,6% г/г после роста на +14,6% г/г в марте 2024 года. В целом по промышленности в апреле цены выросли на +18,4% г/г после роста на +19,1% г/г месяцем ранее.

11. Уровень безработицы в апреле 2024 года вновь обновил исторический минимум и составил уже 2,6% от рабочей силы (2,7% в марте 2024 года). Рост заработной платы в марте 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении ускорился до +21,6% г/г после +19,3% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +12,9% г/г после +10,8% г/г, а её размер составил 87 740 рублей. За I квартал 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,5% г/г, реальной заработной платы – +11,0% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г. Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г. Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г). Вместе с тем, доходы от собственности внесли отрицательный вклад -0,4 п.п. (-5,3% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апр.24	апр.24	1 кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность																
ВВП	5,1	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,3	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,8	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,8	12,1	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	8,8	7,8	9,2	9,2	10,4	7,6	7,2	10,0	11,7	10,0	-2,8	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	9,9	8,3	10,5	11,1	11,7	8,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,2	6,8	6,0	4,5	7,2	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,8	5,3	4,6	4,1	8,4	1,6	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,0	-2,2	0,7	-0,4	4,1	-1,4	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,5	-3,2	-4,9	-5,6	-2,6	-6,4	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,2	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,4	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,7	8,3	8,8	6,0	13,6	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция																
Индекс потребительских цен	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей																
Промышленность	19,1	18,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,1	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	14,7	13,6	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2 ¹	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	-	-	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854 ¹	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6 ¹	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0	5,9	-1,2	2,7	9,2
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5	7,4	-1,7	4,0	8,9
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,6	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	76,0	76,1	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,6	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,9	74,1	73,8	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,1	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,4	60,4	60,4	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,7	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	5,2	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,4	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	3,0	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,7	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	2,0	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	4,4	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	8,7	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,7	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.																
пищевые продукты	7,2	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	14,2	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-3,7	3,8	-0,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,6	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	6,6	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,6	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.																
текстильные изделия	6,8	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,7	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	11,5	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	8,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из неё	7,1	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	7,6	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,9	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-4,1	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	6,5	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	6,7	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
различные и пластмассовые изделия	5,7	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0

в % к соств. периоду предыдущего года	янв.- апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,6	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс в т.ч.	7,8	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,0	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
металлургия	0,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	32,0	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,3	21,8
машинностроительный комплекс в т.ч.	28,2	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
компьютеры, электроника, оптика	43,0	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электроснабжение	11,6	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машини и оборудование, не вкл. в другие группы	3,8	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	36,0	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	30,8	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства в т.ч.	9,0	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
мебель	19,2	17,0	20,0	9,3	20,6	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	13,7	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,0	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,8	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,1	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

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, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
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	0,91	1,00	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,88	0,96	0,93

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 г.

2. Благоустройство придомовой территории

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

Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенная	Обеспеченность благоустроенными в хорошем состоянии: сквером, детской и спортивной площадкой, газоном, тротуарами, уличной парковкой			1,00
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,94	1,00	0,97
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,90	0,95	0,92

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 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 внутриворобая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,90	0,97	0,94
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,85	0,92	0,88

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 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 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, кирпичные или блочные - утепленные	1,02	1,04	1,03
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	0,93	0,90
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,51	0,60	0,55

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 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)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,95	1,00	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	0,89	0,98	0,93
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	6,2%	11,2%	8,3%

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 г.

6. Общая площадь

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

на Общую площадь - квартиры - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 08.04.2024 г.)

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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 ($R^2=0,668$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 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 (два туалета, ванны, душевые - 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")	0,87	0,92	0,90

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 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	1,07	1,12	1,10
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	1,05	1,07	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, 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)	0,83	0,90	0,87

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 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	1,02	1,04	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,01	1,05	1,03

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 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)	0,96	0,99	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,94	0,97	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)	0,92	0,94	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 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	0,93	0,98	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,03	1,07	1,05

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 г.

3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы²

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс «делюкс»	Динамика*	Класс «премиум»	Динамика*
Объем предложения, шт.	700	-5%	1 690	+13%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² *	2 398	+3%	1 100	-1%
Средняя площадь, м ²	166	0%	113	-3%
Средняя стоимость, млн руб.	397	+3%	124	-4%
Спрос	Класс «делюкс»	Динамика**	Класс «премиум»	Динамика**
Число сделок, шт.	50	+108%	280	+113%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	2 270	+43%	998	+15%
Средняя площадь, м ²	158	+39%	112	+3%
Средняя стоимость, млн руб.	360	+99%	112	+19%

* I квартал 2024 г. / IV квартал 2023 г.

** I квартал 2024 г. / I квартал 2023 г.

Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по классу жилья



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по формату жилья



Источник: NF Group Research, 2024

Предложение

На конец марта 2024 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости экспонировалось около 2,4 тыс. квартир и апартаментов, что является максимальным за последние три года значением. Только на протяжении I квартала объем предложения увеличился на 7%, а в годовом выражении – на 14%. Такая динамика связана с ростом интереса застройщиков к выводу на рынок новых объектов и новых объемов в ответ на возвращение сегмента к нормальному уровню покупательской активности. Тем не менее показатель еще не приблизился к исторически

² <https://kf.expert/publish/ryнок-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024>

рекордному количеству доступных лотов, которое отмечалось в III квартале 2020 г. на уровне 2,8 тыс. шт. Всего за первые три месяца 2024 г. элитный сегмент жилой недвижимости пополнился 6 новыми проектами. Также был объявлен старт продаж 2 очереди строительства ЖК Luzhnik Collection, в рамках которой на рынок был выведен корпус Garden 2. В разрезе районов лидеры по концентрации предложения не изменились. Наибольшее количество элитных квартир и апартаментов было сосредоточено в Пресненском районе – его доля составила 23%, увеличившись на 2 п. п. за квартал за счет выхода нового проекта «Тишинский бульвар». На втором месте с долей 18% по-прежнему расположен район Дорогомилово, где фиксировался более существенный прирост предложения (+ 5 п. п. за квартал), обусловленный стартом продаж комплекса «Vesper Кутузовский». Замыкает тройку лидеров район Якиманка: как и кварталом ранее здесь было представлено 11% от общего количества лотов на рынке.

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	9,2%	13,1%	3,7%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	6,5%	12,1%	6,0%	0,9%	0,3%
150–200 м ²	0,0%	1,6%	6,0%	8,4%	5,3%	1,8%
200–250 м ²	0,0%	0,1%	0,4%	1,3%	4,5%	6,1%
Более 250 м ²	0,0%	0,0%	0,1%	0,6%	0,7%	11,3%

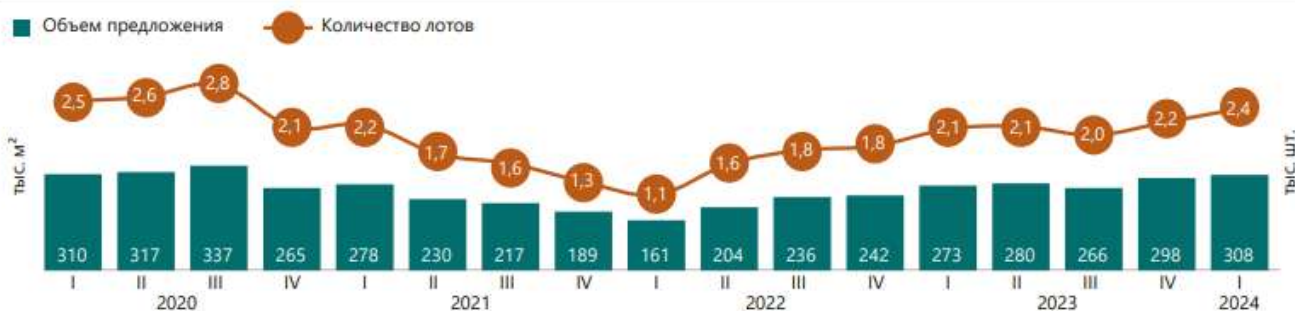
Источник: NF Group Research, 2024

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	6,8%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м ²	5,7%	30,2%	3,2%	0,4%	0,1%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	7,9%	17,7%	3,8%	1,5%	0,7%
150–200 м ²	0,0%	0,5%	5,2%	3,9%	2,3%	1,6%
Более 200 м ²	0,0%	0,0%	0,1%	1,3%	1,8%	4,2%

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF Group Research, 2024

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



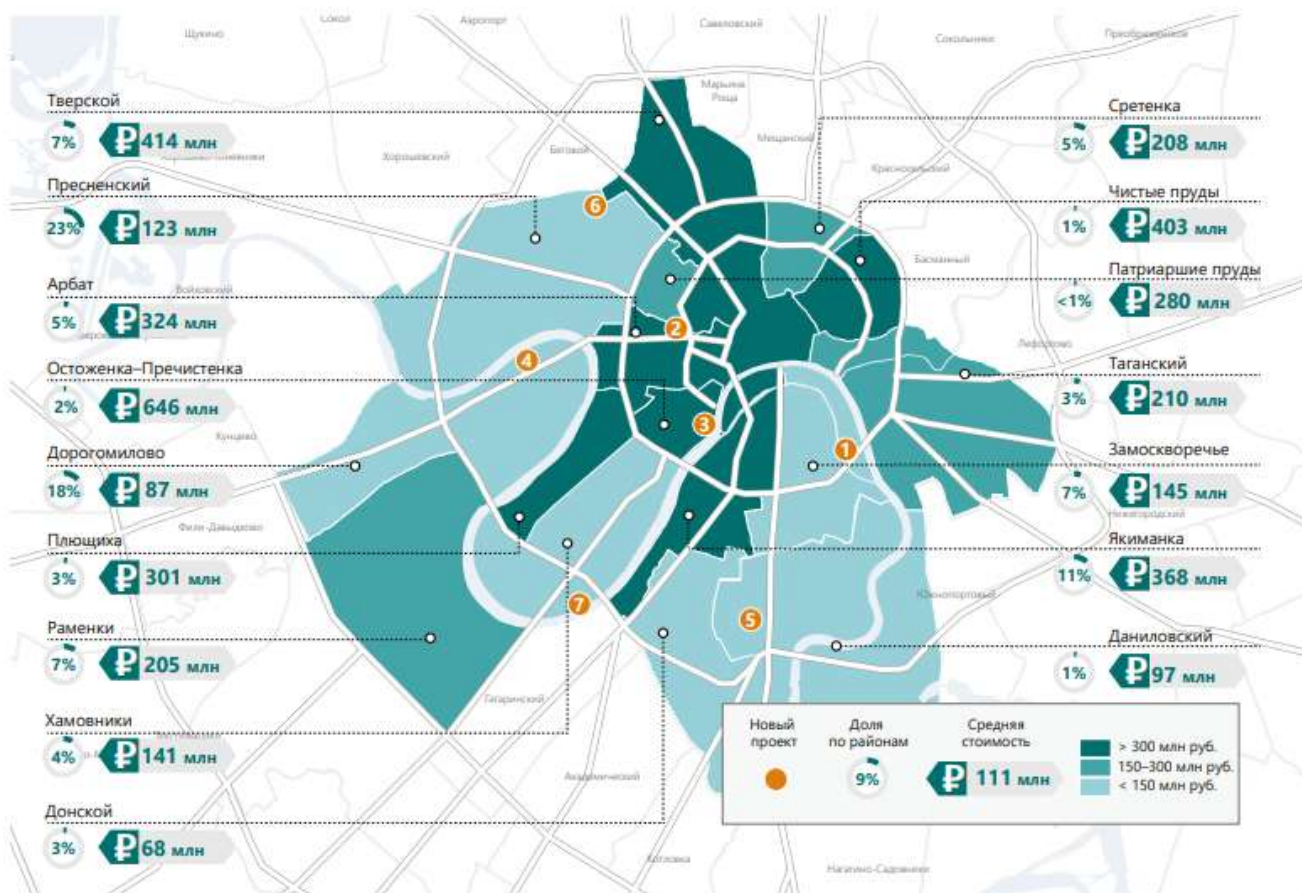
Источник: NF Group Research, 2024

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



Источник: NF Group Research, 2024

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2024

Комплексы, в которых начались продажи в I квартале 2024 г.

Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недвижимости	Число лотов по проекту	Старт продаж	Наличие отделки
1 A.Residence*	Садовническая наб., д. 82 (Замоскворечье)	Премиум	СЗ «А-РЕЗИДЕНС»	Апартаменты	190	Январь 2024	White box
2 Cosmos Selection Arbat Apartments	Новый Арбат ул., 2 (Арбат)	Премиум	«Бизнес-недвижимость»	Апартаменты	23	Январь 2024	Финишная
3 Annabel's	Курсовой пер., д. 12/5 (Остоженка-Пречистенка)	Делюкс	PALLADIO Group	Апартаменты	9	Февраль 2024	Без отделки
4 Vesper Кутузовский	Кутузовский пр., д. 12, стр. 5 (Дорогомиллово)	Премиум	Vesper	Квартиры	655	Март 2024	Финишная/Без отделки
5 Дом 7. Даниловский	Серпуховский Вал ул., д. 7 (Даниловский)	Премиум	Coldy	Квартиры	207	Март 2024	Финишная/White box/Без отделки
6 Тишинский бульвар	Электрический пер., вл. 1 (Пресненский)	Премиум	Sminex	Квартиры	593	Март 2024	Без отделки
Новые очереди, корпуса							
7 Luzhnik Collection (2 очередь, к. Garden 2)	Лужнецкая наб, вл. 2/4 (Хамовники)	Премиум	ИГ «Абсолют»	Квартиры	113	Февраль 2024	Без отделки

* Возобновление продаж

Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

На протяжении последнего года первичный рынок элитной жилой недвижимости Москвы проходит период успешного восстановления. После возвращения привычного уровня активности и темпов развития сегмент вновь становится более прогнозируемым как для девелоперов, так и для покупателей недвижимости.

Первые месяцы 2024 г. отмечались некоторым охлаждением спроса по сравнению с концом прошлого года, что довольно характерно для традиционного рынка, особенно после такого активного поглощения во второй половине 2023 года. Так, по итогам I квартала 2024 г. совокупный объем сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы составил 330 шт. Тем не менее данный показатель более чем в 2 раза превышает значение аналогичного периода прошлого года, когда еще сохранялось влияние последствий геополитических потрясений. В краткосрочной перспективе ожидается активизация покупателей, а сегмент, в свою очередь, обладает достаточными мощностями для дальнейшего поддержания стабильного объема спроса.

Отдельно стоит отметить значительное увеличение среднего бюджета сделки на первичном рынке. По итогам I квартала 2024 г. показатель составил 151 млн руб., что на 40% превышает значение аналогичного периода прошлого года. Это связано не только с общим ростом цен на рынке, но и с несколькими достаточно крупными продажами из-за интереса покупателей к эксклюзивным лотам. Особенно это прослеживается в классе «делюкс», где средняя площадь сделки увеличилась до 158 м² (+39% за год), а средний бюджет – до 360 млн руб. (+99% за год). Таким образом, суммарная стоимость сделок на первичном рынке составила около 50 млрд руб., что почти в 3 раза выше значения I квартала 2023 г.

Динамика числа сделок



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика среднего бюджета сделки



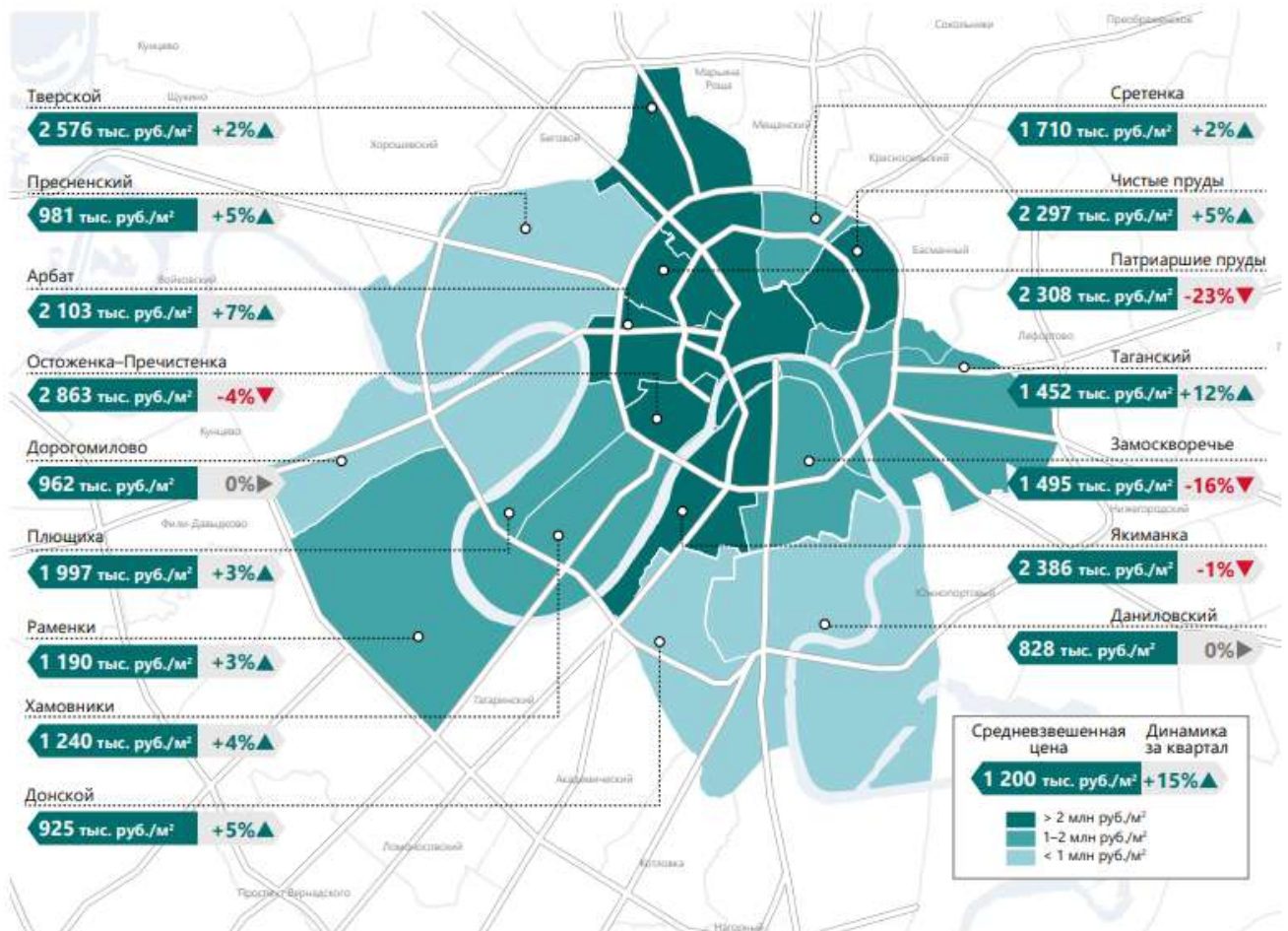
Источник: NF Group Research, 2024

Цены.

Средневзвешенная цена предложения в элитных новостройках по итогам марта 2024 г. составила 1 593 тыс. руб./м², снизившись на 2% за квартал. Данная корректировка была связана со структурными изменениями сегмента за счет выхода большого объема нового предложения в премиум-классе. Несмотря на это, в годовом выражении показатель отметился приростом в размере 9%. До конца года на рынке также ожидается сохранение общей тенденции планомерного роста цен с возможными квартальными колебаниями показателя. Следуя тренду конца прошлого года, в разрезе классов фиксировалась разнонаправленная динамика.

Так, в классе «делюкс» средневзвешенная цена предложения по-прежнему демонстрировал рост и в конце I квартала 2024 г. достигла 2 398 тыс. руб./м² (+3% за квартал и +10% за год). В классе «премиум» произошла незначительная коррекция показателя за счет выхода новых проектов по стартовым ценам: здесь средневзвешенная цена предложения составила 1 100 тыс. руб./м² (-1% за квартал и +3% за год). В разрезе районов отмечалась преимущественно положительная динамика средневзвешенной цены предложения от 2% до 12%, тем не менее у нескольких локаций было зафиксировано снижение показателя. Так, максимальная отрицательная корректировка в размере 23% отмечалась в кластере Патриаршие пруды – средневзвешенная цена 1 м² здесь составила 2 308 тыс. руб. Объем предложения в локации очень ограничен, поэтому структурные изменения оказали значительное влияние на динамику: на текущий момент остатки предложения представлены в комплексе The Patricks, а также закрытые продажи ведутся в проекте «Левенсон». Таким образом, кластер сместился в рейтинге самых дорогих районов на 4-е место, уступая первенство Остоженке-Пречистенке (2 863 тыс. руб./м²), Тверскому району (2 576 тыс. руб./м²) и Якиманке (2 386 тыс. руб./м²). Значительное снижение средневзвешенной цены предложения по причине возобновления продаж в проекте A.Residence также было зафиксировано в районе Замоскворечье, где показатель составил 1 495 тыс. руб./м² (-16% за квартал)

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2024

Основные выводы:

- Максимальный за последние 3 года объем предложения – около 2,4 тыс. квартир и апартаментов (+7% за квартал и +14% за год).
- Отрицательная корректировка средневзвешенной цены предложения на 2% за квартал – до значения 1 593 тыс. руб./м² за счет структурных изменений в сегменте.
- Рост объема спроса более чем в два раза в сравнении с результатом аналогичного периода прошлого года – 330 сделок (+112% 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	126,3	115 916 000	917 783	https://www.cian.ru/sale/flat/303051445/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	55	53 978 000	981 418	https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	49,8	49 630 000	996 586	https://www.cian.ru/sale/flat/302463766/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	118,1	124 666 000	1 055 597	https://www.cian.ru/sale/flat/300663652/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	49,8	53 036 000	1 064 980	https://www.cian.ru/sale/flat/294903830/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	126,3	139 350 000	1 103 325	https://www.cian.ru/sale/flat/296649090/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	86,4	99 941 000	1 156 725	https://www.cian.ru/sale/flat/303051456/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	60,7	77 483 000	1 276 491	https://www.cian.ru/sale/flat/299678608/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	161,6	192 458 000	1 190 953	https://www.cian.ru/sale/flat/299678597/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	133	164 350 000	1 235 714	https://www.cian.ru/sale/flat/303051364/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	134,9	169 033 000	1 253 024	https://www.cian.ru/sale/flat/295473828/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	89,7	116 268 000	1 296 187	https://www.cian.ru/sale/flat/291884517/
Минимум			917 783	
Среднее значение			1 127 399	
Максимум			1 296 187	

Комментарий:

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

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

Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

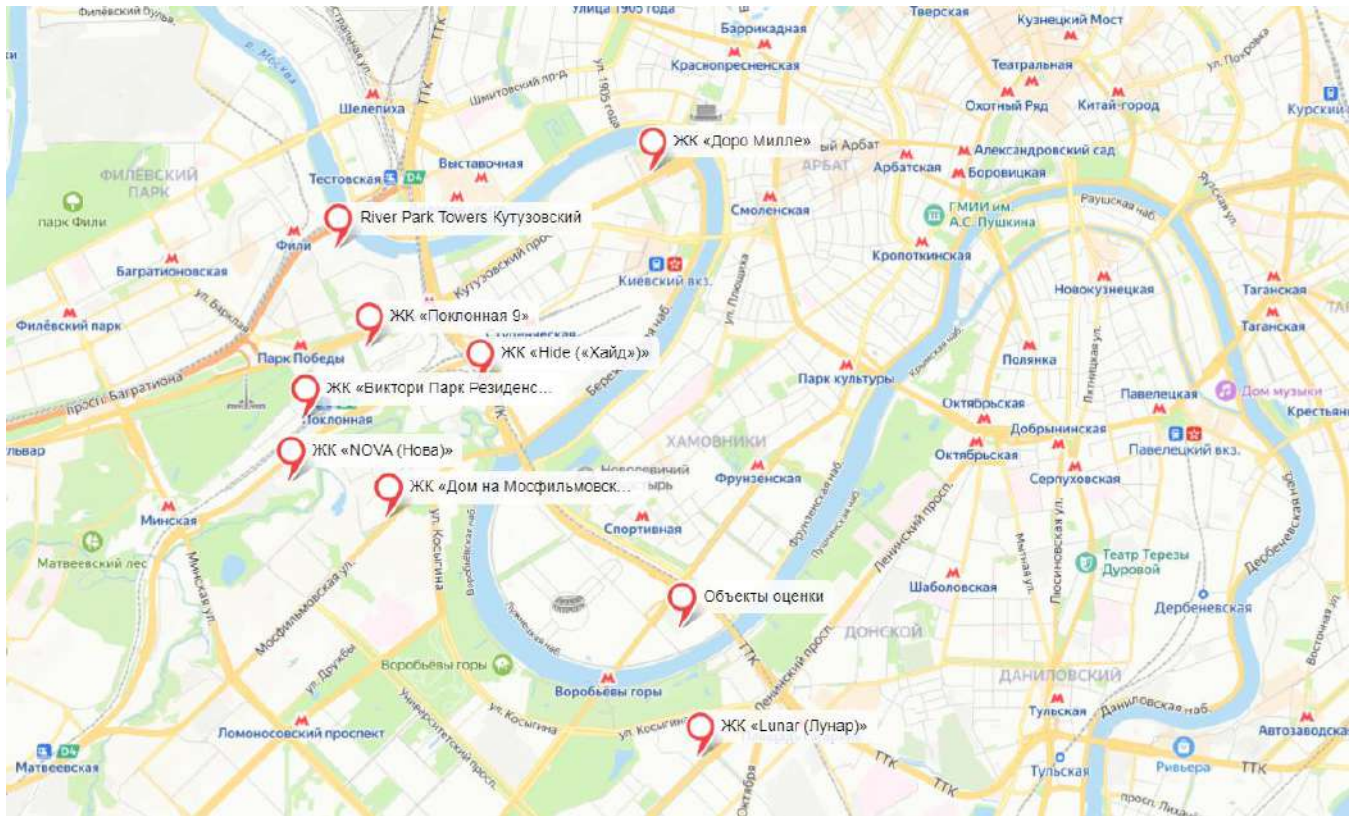










Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

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 01.04.2024 г.

Таблица 3.5

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.04.2024 года в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риэлторов)

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	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.	3	6	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	6
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	10	7	6	7	9
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	5	12	8	7	8	10
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	5		3	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6		3	4	6
7	Парковочные места, машино-места	2	6	4	3	4	6

Таким образом, в соответствии с таблицей 3.3, ликвидность объектов оценки является высокой, срок экспозиции устанавливается в размере 3 месяцев.

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;

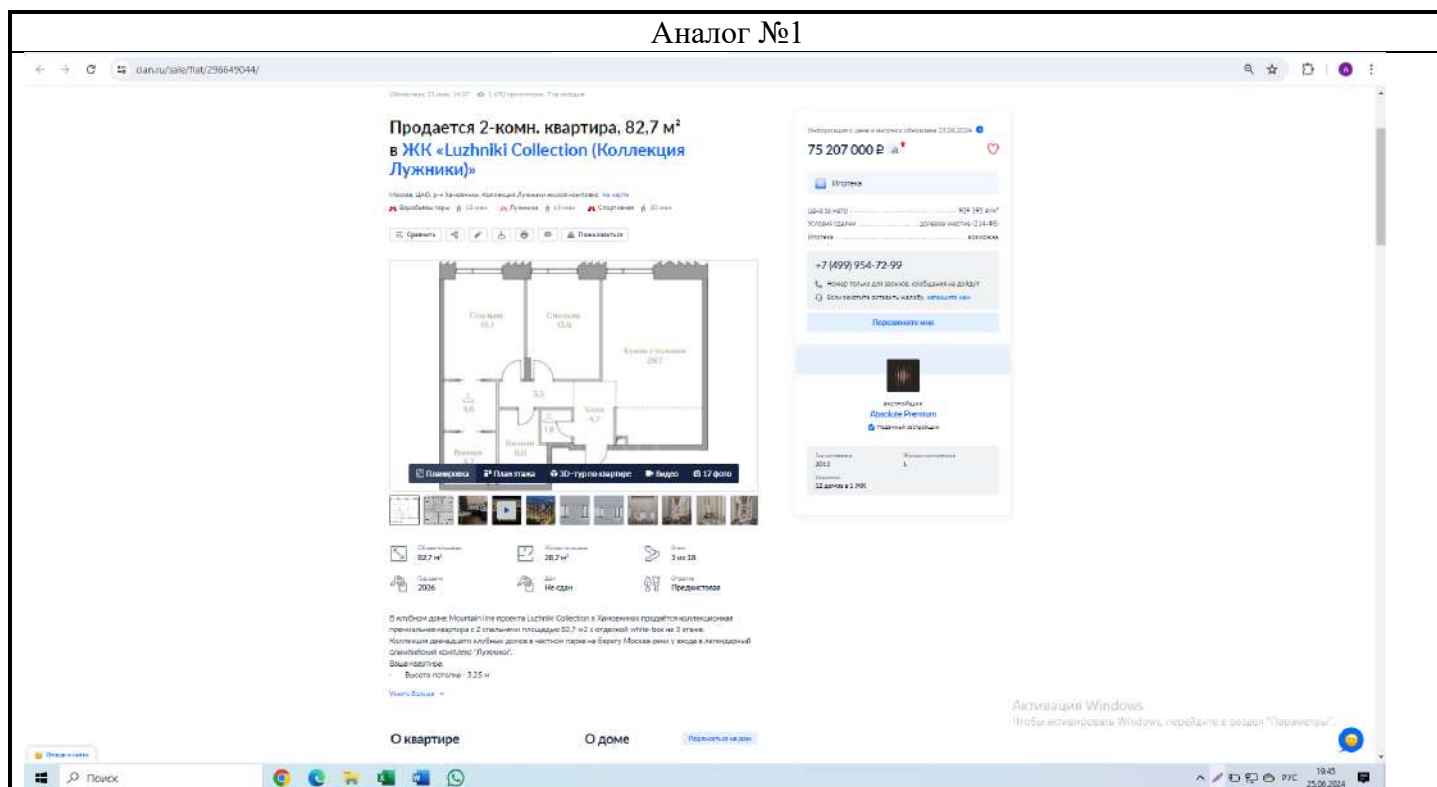
D_{pj} -- значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

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

Показатель	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	84,60	82,7	83,2	84,5	66,4
Цена, руб.		75 207 000	76 379 000	88 653 000	69 920 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/2966490	https://www.cian.ru/sale/flat/30066361	https://www.cian.ru/sale/flat/30122	https://www.cian.ru/sale/flat/300663
Цена, руб. кв.м		909 395	918 017	1 049 148	1 053 012
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		818 456	826 215	944 233	947 711
Корректировка на площадь		-0,27%	-0,20%	-0,01%	-2,87%
Скорректированная цена за кв.м		816 246	824 563	944 139	920 512
Абсолютная корректировка		10,27%	10,20%	10,01%	12,87%
Коэффициент соответствия		9,73710	9,80392	9,99001	7,77001
Вес аналога		26,104%	26,283%	26,782%	20,831%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		874 404			
Справедливая стоимость, руб.		73 974 578			



Аналог №2

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

Москва, ЦАО, м. Лужники, Коллекция Лужники, микрорайон: не найден
 м. Выхованский: в 12 мин. м. Лужники: в 13 мин. м. Спортивная: в 30 мин.

76 379 000 R

Ипотека

Цена за метр: 912 871 R/м²
 Усреднен. оценка: 214 800 R/м²
 Ипотека: актуально

+7 (499) 954-72-99

Позвоните эксперту

Актуальность: Absolute Premium

Выдана в 2012
 Прочитано: 1
 Просмотров: 32 домов в 2 ИЖС

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Коломенском создается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м² с отдельной итём-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Выше на карте: Высота потолка: 3,25 м

Нет, больше

О квартире О доме Подключить данные

Аналог №3

Продается 2-комн. квартира, 84,5 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, м. Лужники, Коллекция Лужники, микрорайон: не найден
 м. Выхованский: в 12 мин. м. Лужники: в 13 мин. м. Спортивная: в 30 мин.

88 653 000 R

Ипотека

Цена за метр: 1 043 141 R/м²
 Усреднен. оценка: 214 800 R/м²
 Ипотека: актуально

Позвоните эксперту

Актуальность: Absolute Premium

Выдана в 2012
 Прочитано: 1
 Просмотров: 32 домов в 2 ИЖС

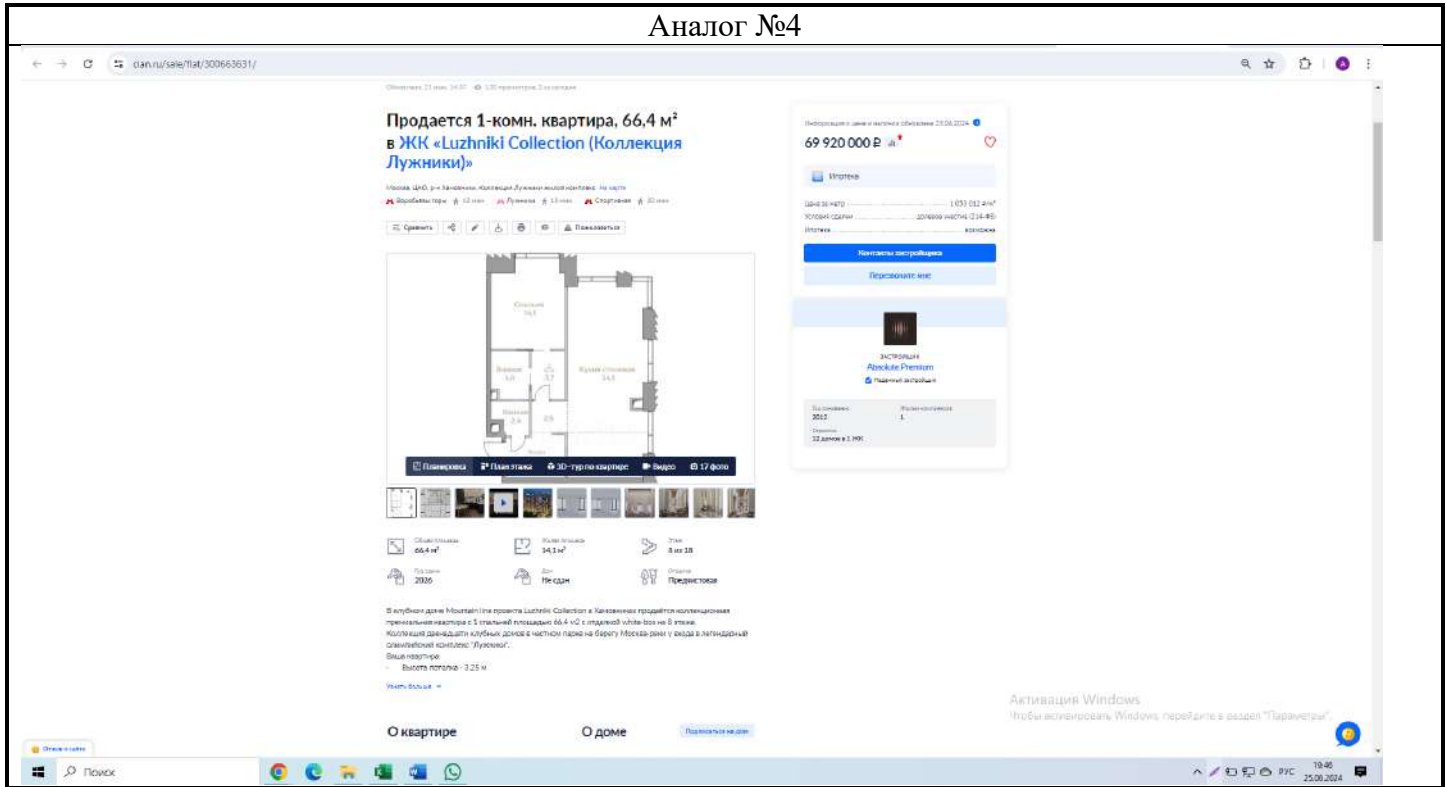
В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Коломенском создается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 84,5 м² с отдельной итём-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Выше на карте: Высота потолка: 3,25 м

Нет, больше

О квартире О доме Подключить данные

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	93,00	119,6	55,3	131,8	120,6
Цена, руб.		130 845 000	56 000 000	129 535 000	118 529 000
Ссылка на источник информации		https://luzhnik-collection.ru/Waterfront-1/section-1/floor-2/number-04/	https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/	https://www.cian.ru/sale/flat/302463756/	https://www.cian.ru/sale/flat/302463757/
Цена, руб. кв.м		1 094 022	1 012 658	982 815	982 828
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		984 620	911 392	884 534	884 545
Корректировка на площадь		3,06%	-6,05%	4,27%	3,17%
Скорректированная цена за кв.м		1 014 749	856 253	922 304	912 585
Абсолютная корректировка		13,06%	16,05%	14,27%	13,17%
Коэффициент соответствия		7,65696784 1	6,23052959 5	7,00770847 9	7,59301442 7
Вес аналога		26,878%	21,871%	24,599%	26,653%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		930 124			
Справедливая стоимость, руб.		86 501 532			

Аналог №1

luzhniki-collection.ru/Waterfront-1/section-1/floor-2/number-04/

119,6 м²

ДОМ WATERFRONT 1
ЭТАЖ 2 / 18
КВАРТИРА 04
СРОК СДВИЖИ 19 кв. 2026
СПАЛЬНИ 3
ОТДЕЛКА БЕЗ ОТДЕЛКИ
Вид ПРИВАТНЫЙ ЦАРЬ

130 845 000 Р
1 091 022 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

СЧИТАТЬ ВЕС ИДЕИ ПОНРАВИЛИСЬ

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №2

dan.ru/sale/714/239406934/

Продается 2-комн. квартира, 55,3 м²
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва (ЦАО), ул. Лужнецкая, Коллекция Лужнецкой коллекции 19 кв. 2026
Площадь пола 55,3 кв. м Лужнецкий проект 0,00 кв. м Лужники 0,00 кв. м

56 000 000 Р

Средняя стоимость кв. м
Подорожная цена

ИПОТЕКА

Цена за кв. м 1 012 456 Р/кв. м
Срок сдачи 2026

+7 916 287-23-05

Имя: Екатерина Егорова
Дополнительно

ЖК «Семёновский парк 2»
Семёновский ЖК 2 по ул. ЦАО, Район: Лужнецкий парк и т.д., Семёновский

ЦИАН ИПОТЕКА
Срок срока 16 лет
10 млн* на первоначальную сумму по ипотеке
Ставка от 4,9%

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №3

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

Москва (ЦАО) • Улицы: Митяевский Лужнецкий комплекс • На карте

Воробьевы горы • 13 мин. • Ленинский проспект • 17 мин. • Пляжи Ботаник • 13 мин.

Сравнить • Поделиться • 3D-тур по квартире • Видео • 17 фото

129 535 000 ₽

Ипотека

Цена за м²: 982 817 руб/м²
Условия сделки: договор участия (314-ФЗ)
Ипотека: ипотека

Контакты застройщика
Посмотреть все

Застройщик: Absolute Premium
Платный застройщик

Выдана: 2023
Удостоверена: 1
Срок: 22 дня в 1 МК

Общая площадь: 131,8 м²
Площадь: 2026
Жилая площадь: 46,5 м²
Дом: Не-сдн
Этаж: 2 из 18
Стиль: Без отделки

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

- Высота потолков - 3,25 м

Узнать больше

О квартире О доме Подробнее на сайте

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры"

Аналог №4

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

Москва (ЦАО) • Улицы: Митяевский Лужнецкий комплекс • На карте

Воробьевы горы • 13 мин. • Ленинский проспект • 17 мин. • Пляжи Ботаник • 13 мин.

Сравнить • Поделиться • 3D-тур по квартире • Видео • 17 фото

118 529 000 ₽

Ипотека

Цена за м²: 982 829 руб/м²
Условия сделки: договор участия (314-ФЗ)
Ипотека: ипотека

Контакты застройщика
Посмотреть все

Застройщик: Absolute Premium
Платный застройщик

Выдана: 2023
Удостоверена: 1
Срок: 22 дня в 1 МК

Общая площадь: 120,6 м²
Площадь: 2026
Жилая площадь: 41,2 м²
Дом: Не-сдн
Этаж: 2 из 18
Стиль: Без отделки

В клубном доме Увертюра 2 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 120,6 м² на 2 этаже. Коллекция девятиэтажных клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

- Высота потолков - 3,25 м

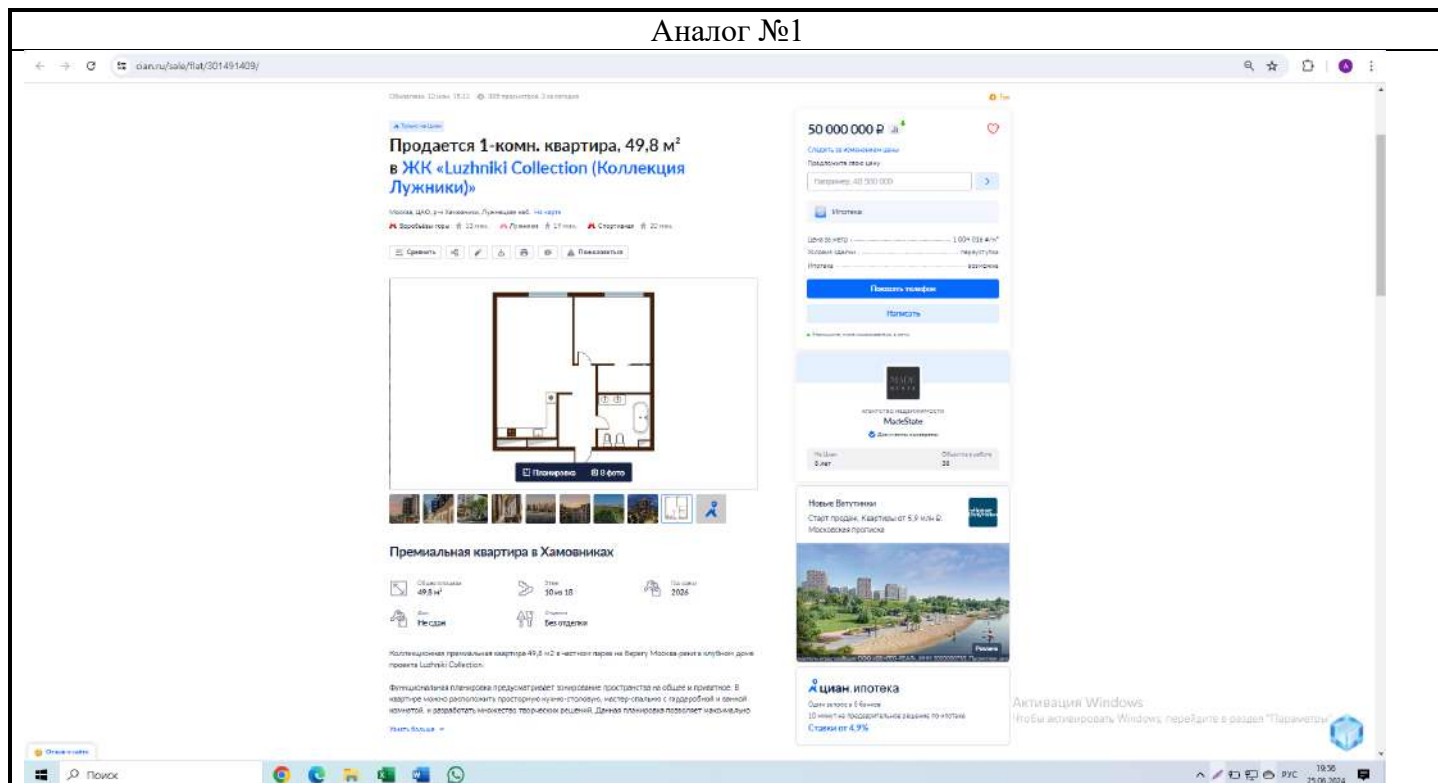
Узнать больше

О квартире О доме Подробнее на сайте

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры"

Показатель	Объект оценки №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	126,30	49,8	55	49,8	94,1
Цена, руб.		50 000 000	53 978 000	49 630 000	91 159 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/301491409/	https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/	https://www.cian.ru/sale/flat/302463766/	https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-6/number-032/
Цена, руб. кв.м		1 004 016	981 418	996 586	968 746
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		903 614	883 276	896 927	871 871
Корректировка на площадь		-10,57%	-9,49%	-10,57%	-3,47%
Скорректированная цена за кв.м		808 102	799 453	802 122	841 617
Абсолютная корректировка		20,57%	19,49%	20,57%	13,47%
Коэффициент соответствия		4,86144871 2	5,13083632 6	4,86144871 2	7,42390497 4
Вес аналога		21,822%	23,031%	21,822%	33,324%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		815 966			
Справедливая стоимость, руб.		103 056 506			

Аналог №1




Аналог №2

Объявление 21 мая 2024 • 343 просмотра, 3 просмотра

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

Москва ЦАО, ул. Лужнецкая Коллекция Лужники микрорайон: не задано
 Работный пер. 13 мин. • Стратимов 13 мин. • Лужники 18 мин.

Сравнить • Добавить • Показать



Панорама • 3D-тур по квартире • Видео • 20 фото

55 м² • Площадь 2036 • 3 комнаты • 122 м² • 3 из 18 • Без отделки

В клубном доме Parkline 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальней площадью 55 м² на 5 этаже. Квартира διαθέтит клубный доступ в частный парк на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский кричалок «Лужники». Выше подступе. Высота потолка - 2.25 м

Нет в базе

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире • О доме • Подписать на дом


Аналог №3

Объявление вчера, 20:40 • 417 просмотров, 22 просмотра

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

Москва ЦАО, ул. Лужнецкая Коллекция Лужники микрорайон: не задано
 Работный пер. 13 мин. • Стратимов 13 мин. • Лужники 18 мин.

Сравнить • Добавить • Показать



Панорама • 3D-тур по квартире • Видео • 20 фото

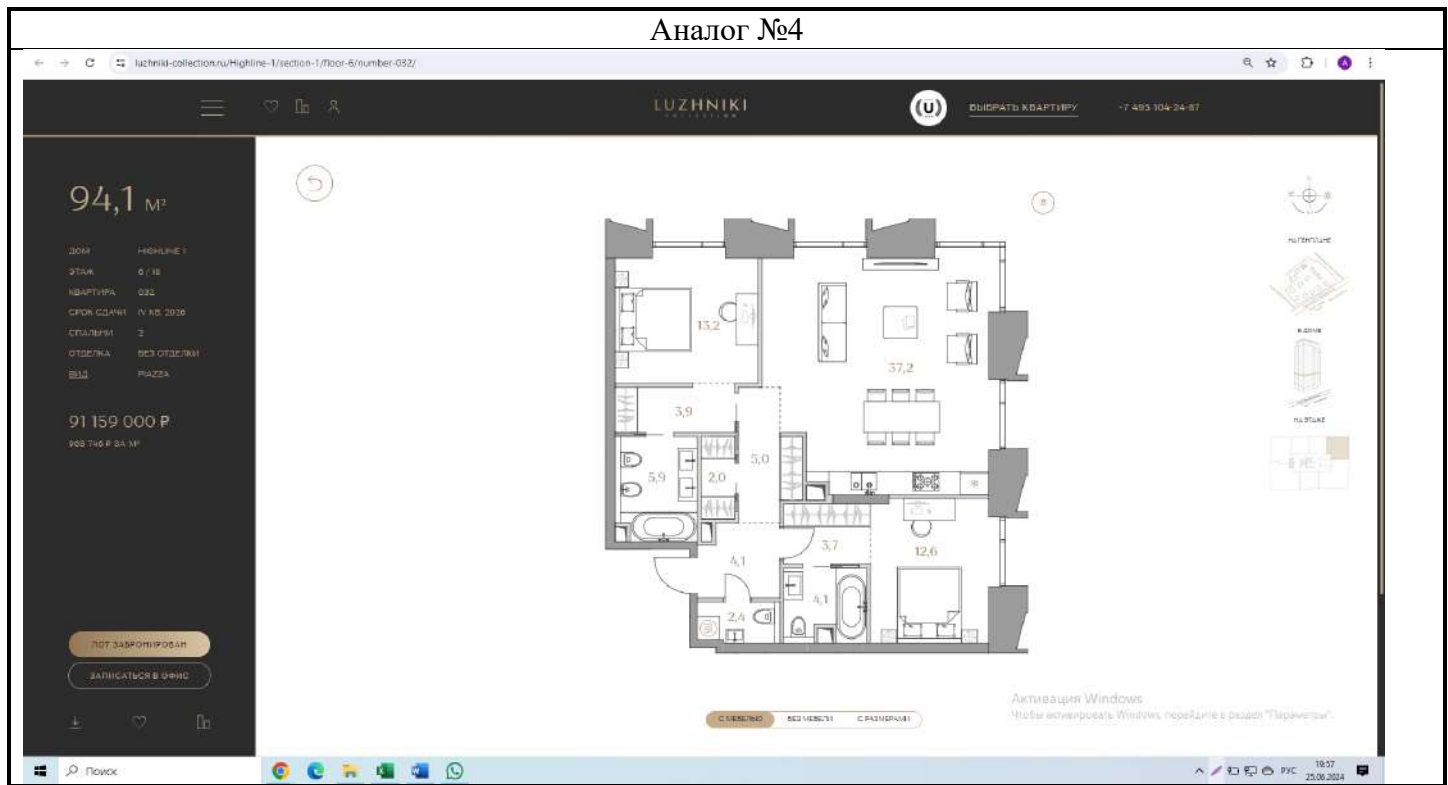
49,8 м² • Площадь 2036 • 3 комнаты • 113 м² • 3 из 18 • Без отделки

В клубном доме Parkline 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальней площадью 49,8 м² на 5 этаже. Квартира διαθέтит клубный доступ в частный парк на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский кричалок «Лужники». Выше подступе. Высота потолка - 2.25 м

Нет в базе

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире • О доме • Подписать на дом



Показатель	Объект оценки №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	132,60	74,9	89,7	133	49,8
Цена, руб.		86 351 000	102 412 000	137 508 000	49 630 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/298974534/	https://www.cian.ru/sale/flat/298974528/	https://www.cian.ru/sale/flat/298974528/	https://www.cian.ru/sale/flat/302463766/
Цена, руб. кв.м		1 152 884	1 141 717	1 033 895	996 586
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 037 596	1 027 545	930 506	896 927
Корректировка на площадь		-6,62%	-4,58%	0,04%	-11,09%
Скорректированная цена за кв.м		968 907	980 483	930 878	797 458
Абсолютная корректировка		16,62%	14,58%	10,04%	21,09%
Коэффициент соответствия		6,016847172	6,858710562	9,960159363	4,741583689
Вес аналога		21,818%	24,871%	36,117%	17,194%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		928 572			
Справедливая стоимость, руб.		123 128 647			

Аналог №1

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

Новая ЖК в г. Лужники, Коллекция Лужники жилой комплекс, на карте
 Ж Восточный парк # 13 мин. Ж Лужники # 13 мин. Ж Лужнецкий проспект # 10 мин.

3D-тур по квартире

Общая площадь: 74,9 м² | Площадь кухни: 16,5 м² | Этаж: 2 из 18
 Год сдачи: 2027 | Тип: Не сдана | Статус: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.
 Старт продаж дополнительной второй очереди строительства LUSHNIKI COLLECTION в историческом районе Лужники.
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в летний садик

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №2

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

Новая ЖК в г. Лужники, Коллекция Лужники жилой комплекс, на карте
 Ж Восточный парк # 13 мин. Ж Лужники # 13 мин. Ж Лужнецкий проспект # 10 мин.

3D-тур по квартире

Общая площадь: 89,7 м² | Площадь кухни: 11,5 м² | Этаж: 3 из 18
 Год сдачи: 2027 | Тип: Не сдана | Статус: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.
 Старт продаж дополнительной второй очереди строительства LUSHNIKI COLLECTION в историческом районе Лужники.
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в летний садик

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №3

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

Новая ЖК в Хамовниках. Коллекция Лужнецкой набережной. На сайте

ЖК: Хамовники парк | 13 мин. | ЖК: Лужнецкая | 13 мин. | Лужнецкий проспект | 30 мин.

Скрыть | Показать

Планировка | 30-тир. кв. квартира | Видео | 22 фото

Общая площадь: 133 м² | Площадь в собственности: 45,6 м² | Этаж: 2 из 28 | Пол: Паркет | Тип: П/сдан | Ремонт: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.

Старт продаж длительной второй очереди строительства LUSHNIKI COLLECTION в исторической районе Хамовники.

Коллекция двадцати клубных домов в частной парке на берегу Москва реки и вода в легендарной Лужнецкой.

О квартире | О доме | Подать заявку

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №4

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

Новая ЖК в Хамовниках. Лужнецкая наб. На сайте

ЖК: Хамовники парк | 12 мин. | ЖК: Лужнецкая | 12 мин. | Стартовая | 20 мин.

Скрыть | Показать

Планировка | 8 фото

Общая площадь: 49,8 м² | Этаж: 10 из 18 | Год сдачи: 2024 | Тип: П/сдан | Ремонт: Без отделки

Коллекционная премиальная квартира 49,8 м² в частной парке на берегу Москва реки в клубном доме проекта Luzhniki Collection.

Функциональная планировка предусматривает зонирование пространства на общее и приватное. В квартире можно реализовать пространство: кухню-столовую, мастер-спальню с гардеробной и ванной комнатой, и добавить множество творческих решений. Данная планировка позволяет максимально жить больше.

Премияльная квартира в Хамовниках

50 000 000 RUB

Скрыть | Показать

Планировка: 40 000 000

Ипотека

Цена за метр: 1 000 000 руб/м² | Основание сделки: покупка | Ипотека: квартира

Позвать застройщика | Ипотека

Кредитная надежность: MockDate

ЖК: 2 лет | Оценка риска: 21

Новые Ветушкины

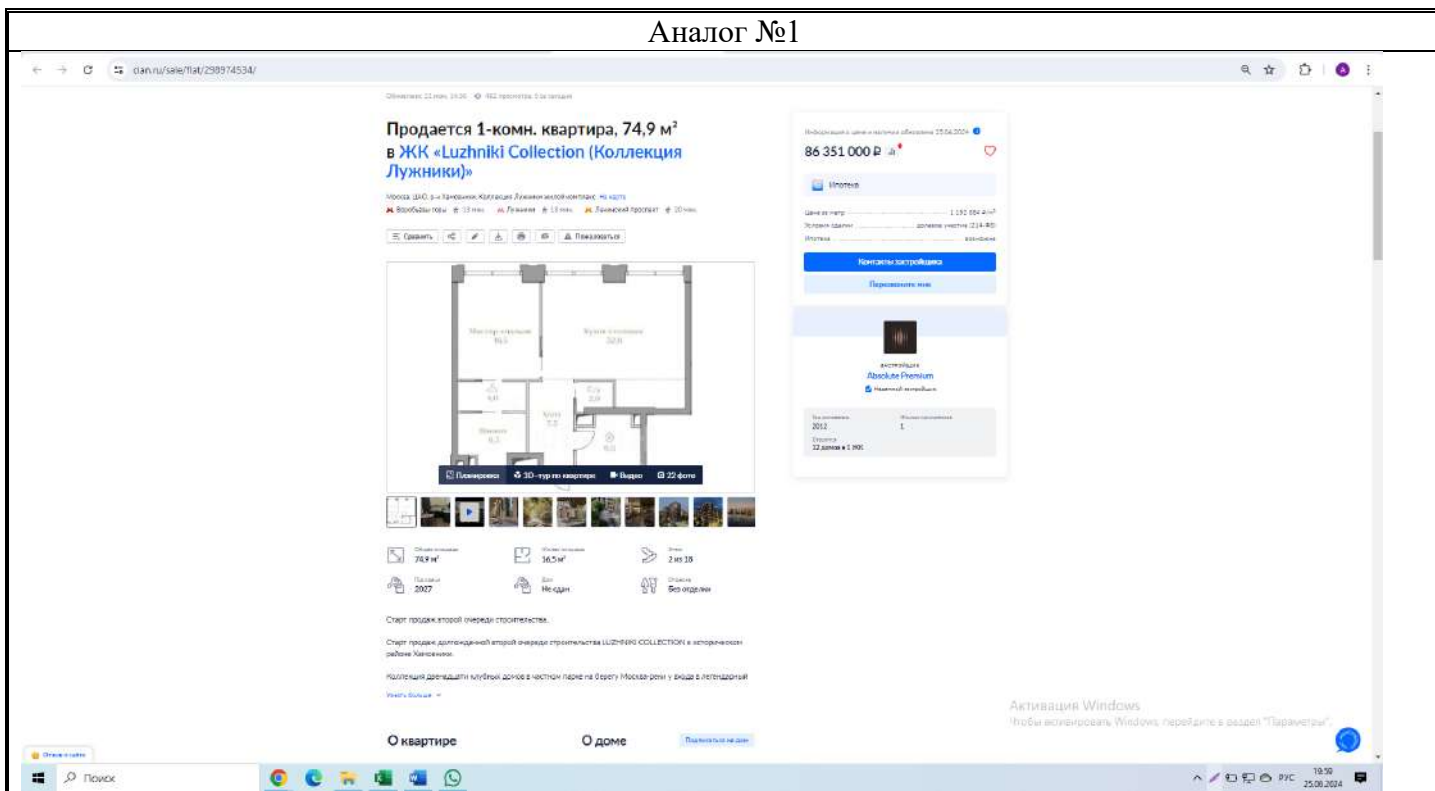
Старт продаж. Квартиры от 5,9 млн руб. Московская программа

ЦИАН ИПОТЕКА

Один взнос в 6 месяцев | 10 минут на рассмотрение заявки по ипотеке | Ставки от 4,9%

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Показатель	Объект оценки №5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	74,90	74,9	89,7	133	49,8
Цена, руб.		86 351 000	102 412 000	137 508 000	49 630 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/298974534/	https://www.cian.ru/sale/flat/298974528/	https://www.cian.ru/sale/flat/298974528/	https://www.cian.ru/sale/flat/302463766/
Цена, руб. кв.м		1 152 884	1 141 717	1 033 895	996 586
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 037 596	1 027 545	930 506	896 927
Корректировка на площадь		0,00%	2,19%	7,13%	-4,78%
Скорректированная цена за кв.м		1 037 596	1 050 048	996 851	854 054
Абсолютная корректировка		10,00%	12,19%	17,13%	14,78%
Коэффициент соответствия		10	8,203445447	5,837711617	6,765899865
Вес аналога		32,460%	26,628%	18,949%	21,962%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		992 871			
Справедливая стоимость, руб.		74 366 038			



Аналог №2

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

Москва, ЦАО, м. Улановский, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

ЖК «Лужники» в 13 мин. от Лужники в 13 мин. Лучший проект в 20 мин.

Сравнить Показать все

102 412 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 1 241 727 руб/м²
Лотная цена: 214 400 руб/м²
Ипотека: 898-0000

Контакты застройщика
Перезвоните мне

Агентство Absolute Premium
Иванов Илья Владимирович

Эксплуатация: 2013
Эксплуатация: 1
Средняя: 32 заявки в 1 год

О квартире О доме Подать заявку

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №3

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

Москва, ЦАО, м. Улановский, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

ЖК «Лужники» в 13 мин. от Лужники в 13 мин. Лучший проект в 20 мин.

Сравнить Показать все

137 508 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 1 033 895 руб/м²
Лотная цена: 214 400 руб/м²
Ипотека: 1160000

Контакты застройщика
Перезвоните мне

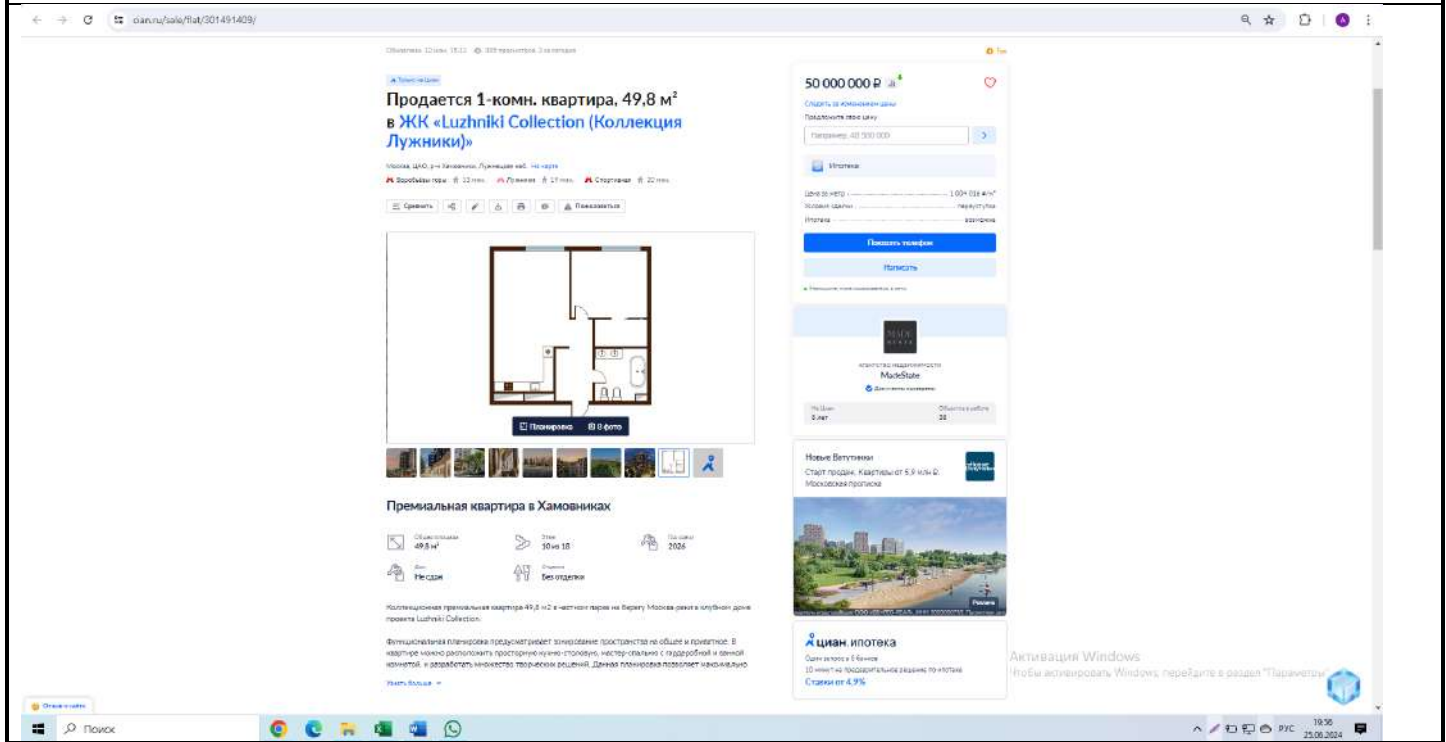
Агентство Absolute Premium
Иванов Илья Владимирович

Эксплуатация: 2012
Эксплуатация: 1
Средняя: 32 заявки в 1 год

О квартире О доме Подать заявку

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №6	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,50	82,7	83,2	84,5	66,4
Цена, руб.		75 207 000	76 379 000	88 653 000	69 920 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/2966490	https://www.cian.ru/sale/flat/30066361	https://www.cian.ru/sale/flat/30122	https://www.cian.ru/sale/flat/300663
Цена, руб. кв.м		909 395	918 017	1 049 148	1 053 012
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		818 456	826 215	944 233	947 711
Корректировка на площадь		0,32%	0,40%	0,58%	-2,28%
Скорректированная цена за кв.м		821 075	829 520	949 710	926 103
Абсолютная корректировка		10,32%	10,40%	10,58%	12,28%
Коэффициент соответствия		9,68992	9,61538	9,45180	8,14332
Вес аналога		26,260%	26,058%	25,614%	22,068%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		879 402			
Справедливая стоимость, руб.		70 791 861			

Аналог №1

Продается 2-комн. квартира, 82,7 м² в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ЖК «Luzhnik Collection» Лужники-миллионеров: на карте
 ● Дорожный парк ● 12 мин. ● Лужники ● 13 мин. ● Спортивная ● 20 мин.

30-уровневый элитный комплекс с подземной парковкой

75 207 000 Р

Ипотека

Цена за м²: 909 297 Р/м²
 Площадь сделки: 204900 кв.м (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотеками

+7 (499) 954-72-99
 Мы поможем подобрать ипотеку, оформить на себя
 Если хотите увидеть фото, нажмите на фото

Позвоните мне

Агентство
Ариана Риэлти
 Главная страница

Коллекция: 2024
 Этажность: 1
 Этажи: 32 этажа в 1 ЖК

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире О доме Показать все фото

Аналог №2

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

Новая ЖК «Luzhnik Collection» Лужники-миллионеров: на карте
 ● Дорожный парк ● 12 мин. ● Лужники ● 13 мин. ● Спортивная ● 20 мин.

30-уровневый элитный комплекс с подземной парковкой

76 379 000 Р

Ипотека

Цена за м²: 918 017 Р/м²
 Площадь сделки: 204900 кв.м (214-ФЗ)
 Ипотека: ипотеками

+7 (499) 954-72-99
 Мы поможем подобрать ипотеку, оформить на себя
 Если хотите увидеть фото, нажмите на фото

Позвоните мне

Агентство
Ариана Риэлти
 Главная страница

Коллекция: 2024
 Этажность: 1
 Этажи: 32 этажа в 1 ЖК

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире О доме Показать все фото

Аналог №3

Оценочная стоимость: 911 000 руб. 212 просмотра, 0 сообщений

Продается 2-комн. квартира, 84,5 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ЖК-зона в Лужниках, Коллекция Лужники - новая застройка. На карте
 ● Дорожные работы ● 12 мин. ● Лужники ● 13 мин. ● Старожитово ● 30 мин.

Скрыть Показать

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

Общая площадь: 84,5 м² | Жилая площадь: 28,7 м² | Этаж: 3 из 28
 Год сдачи: 2026 | Тип: ЖК-зона | Статус: Предстоящая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Лужниках готовится коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 84,5 м² с отдельной итер-бок на 3 этаже. Коллекция разработана клубными дизайнерами в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный спортивный комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м
 Нет, больше

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире О доме Подписать меня

Аналог №4

Оценочная стоимость: 345 000 руб. 537 просмотра, 2 сообщения

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

Новая ЖК-зона в Лужниках, Коллекция Лужники - новая застройка. На карте
 ● Дорожные работы ● 12 мин. ● Лужники ● 13 мин. ● Старожитово ● 30 мин.

Скрыть Показать

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

Общая площадь: 66,4 м² | Жилая площадь: 24,3 м² | Этаж: 3 из 28
 Год сдачи: 2026 | Тип: ЖК-зона | Статус: Предстоящая

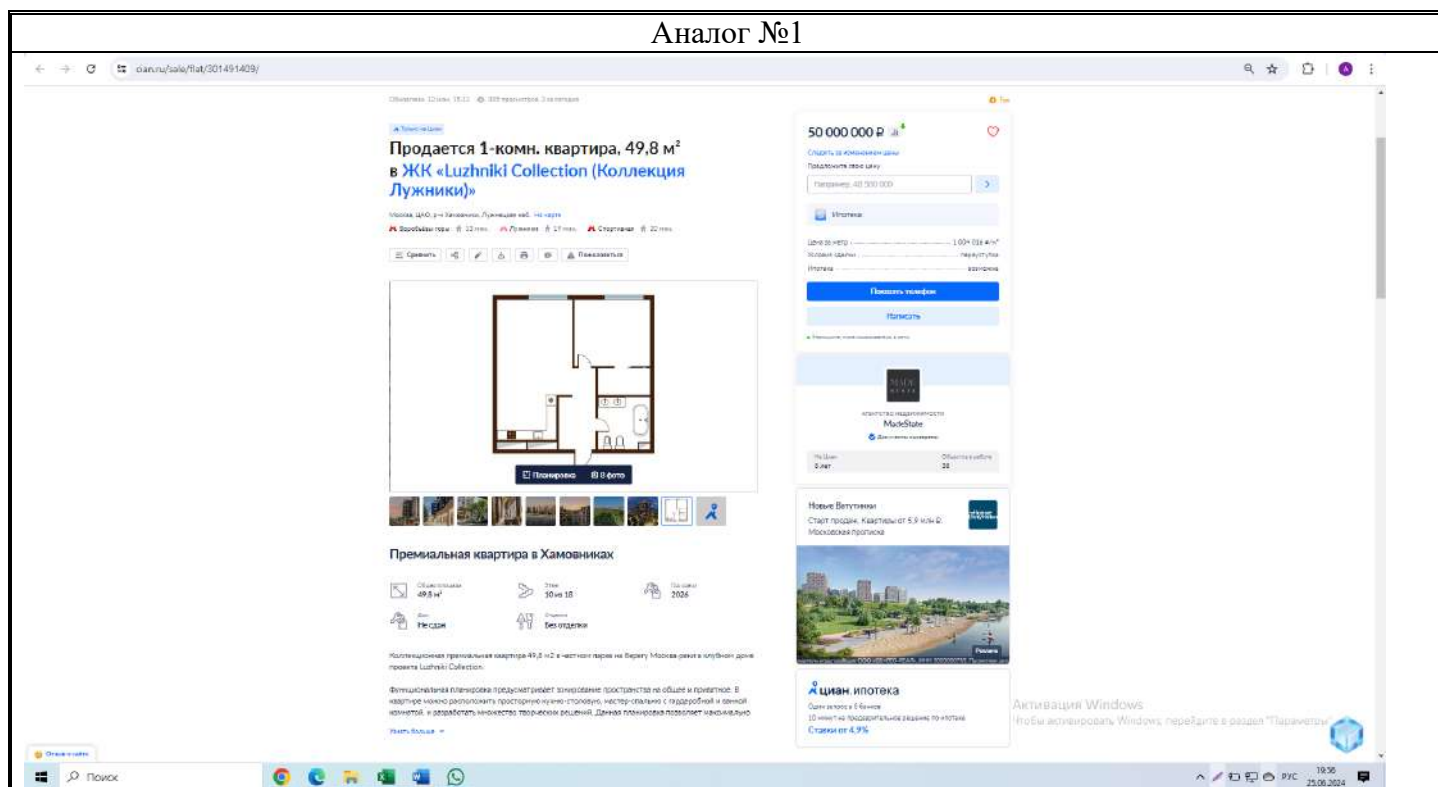
В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Лужниках готовится коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м² с отдельной итер-бок на 3 этаже. Коллекция разработана клубными дизайнерами в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный спортивный комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м
 Нет, больше

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире О доме Подписать меня

Показатель	Объект оценки №7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	85,90	49,8	55	49,8	94,1
Цена, руб.		50 000 000	53 978 000	49 630 000	91 159 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/301491409/	https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/	https://www.cian.ru/sale/flat/302463766/	https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-6/number-032/
Цена, руб. кв.м		1 004 016	981 418	996 586	968 746
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		903 614	883 276	896 927	871 871
Корректировка на площадь		-6,33%	-5,21%	-6,33%	1,10%
Скорректированная цена за кв.м		846 415	837 257	840 152	881 462
Абсолютная корректировка		16,33%	15,21%	16,33%	11,10%
Коэффициент соответствия		6,12369871 4	6,57462195 9	6,12369871 4	9,00900900 9
Вес аналога		22,003%	23,623%	22,003%	32,370%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		854 210			
Справедливая стоимость, руб.		73 376 639			



Аналог №2

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

История цен и история объявлений 23.06.2024

53 978 000 Р

История цен

Цена за м²: 981 432 Р/м²
 Усредн. сделки: 2024000 Р/м² (214-95)
 Итого: 11200000

Настроить рассылку
 Поделиться ссылкой

История цен
 Анонс объявлений
 Анонс объявлений
 2024
 1
 22 дня в 1 час

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире О доме Поднять наверх

Аналог №3

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

История цен и история объявлений 23.06.2024

49 630 000 Р

История цен

Цена за м²: 994 578 Р/м²
 Усредн. сделки: 2024000 Р/м² (214-95)
 Итого: 10100000

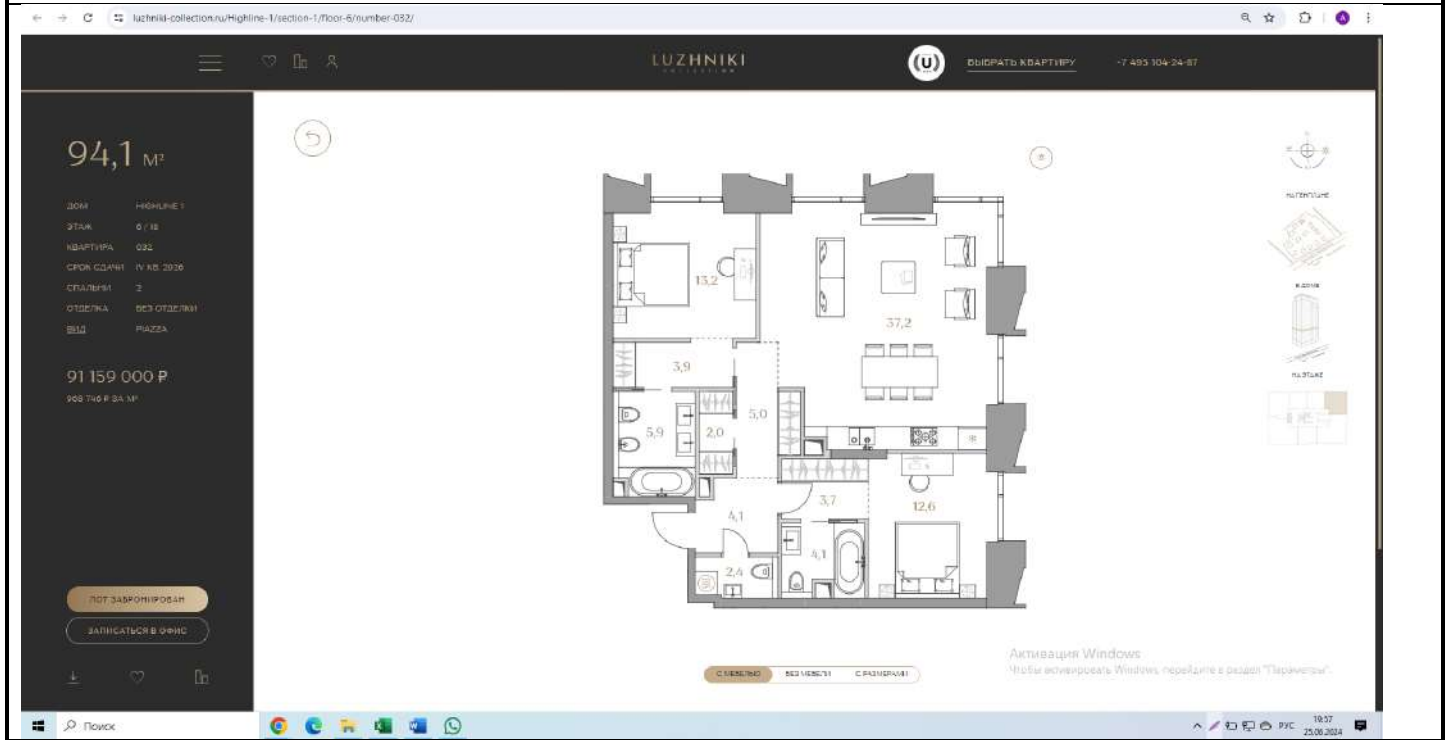
Настроить рассылку
 Поделиться ссылкой

История цен
 Анонс объявлений
 Анонс объявлений
 2024
 1
 22 дня в 1 час

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире О доме Поднять наверх

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	101,80	49,8	55	49,8	94,1
Цена, руб.		50 000 000	53 978 000	49 630 000	91 159 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/301491409/	https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/	https://www.cian.ru/sale/flat/302463766/	https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-6/number-032/
Цена, руб. кв.м		1 004 016	981 418	996 586	968 746
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		903 614	883 276	896 927	871 871
Корректировка на площадь		-8,22%	-7,12%	-8,22%	-0,94%
Скорректированная цена за кв.м		829 337	820 387	823 200	863 675
Абсолютная корректировка		18,22%	17,12%	18,22%	10,94%
Коэффициент соответствия		5,488474204	5,841121495	5,488474204	9,140767824
Вес аналога		21,143%	22,501%	21,143%	35,213%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		838 117			
Справедливая стоимость, руб.		85 320 311			

Аналог №1

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

Москва, ЦАО, ул. Хамовники, Лужнецкая наб. №4/1
 Заработная плата: 8 22 млн. | Лужники: 8 21 млн. | Стартовая: 8 22 млн.

50 000 000 Р

Ипотека
 Цена за метр: 1 004 016 руб./м²
 Площадь сделки: 49,8 кв.м
 Ипотека: 45,5 млн

Премиальная квартира в Хамовниках

Общая площадь: 49,8 м² | Этаж: 10 из 18 | Год сдачи: 2024
 Дом: Усадьба | Ремонт: Без отделки

Коллекционная премиальная квартира 49,8 м² в частной серии на берегу Москва-реки в клубной зоне проекта Luzhniki Collection.

Индивидуальная планировка предусматривает зонирование пространства на общие и private-зоны. В квартире можно расположить просторную гостиную, кухню-столовую с островком и гардеробной и ванной комнатой, и увеличить количество спальных комнат. Деталь планировка позволяет индивидуальную мебель.

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №2

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

Москва, ЦАО, ул. Хамовники, Коллекция Лужники, Москва-Сити, №4/1
 Заработная плата: 8 22 млн. | Стартовая: 8 17 млн. | Лужники: 8 18 млн.

53 978 000 Р

Ипотека
 Цена за метр: 981 433 руб./м²
 Площадь сделки: 55,0 кв.м
 Ипотека: 48,5 млн

Клубная квартира в Хамовниках

Общая площадь: 55 м² | Общая площадь: 128 м² | Этаж: 5 из 18
 Дом: Усадьба | Ремонт: Без отделки

В клубной зоне ParkLife 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с островной планировкой 55 м² на 5 этаже. Коллекция объединяет клубные дома в частной серии на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".
 Высокотехнологичная
 Высота потолка - 2,25 м

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №3

Оценки: вчера, 21:00 | 477 просмотров, 22 просмотра

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

История цен и история обновлений 25.04.2024

49 630 000 Р

Уютная

Цена за метр: 995 000 руб/м²
 Условно средняя: 214 400 руб/м²
 История: актуальная

Посетить застройку
 Поделиться ссылкой

30-этаж по количеству этажей | Видео | 20 фото

Общая площадь: 49,8 м² | Площадь кухни: 13,5 м² | Этажи: 3 из 30
 Год сдачи: 2026 | Вид: Не задан | Планировка: Без отделки

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовкино продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальней площадью 49,8 кв.м на 2 этаже. Коллекция разрабатывает клубные дома в пешей доступности от берега Москва-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Выше набережная
 Высота потолка - 3,25 м
 Нет в наличии

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире | О доме | Подать заявку на дом

Аналог №4

luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-6/number-032/

LUZHNIKI COLLECTION

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | +7 495 104-24-87

94,1 м²

ДОМ: HIGHLINE 1
 ЭТАЖ: 0 / 18
 КВАРТИРА: 032
 СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026
 СПАЛЬНИ: 3
 ОТДЕЛКА: ВСЯ ОТДЕЛКА
 ВИД: ПIAZZA

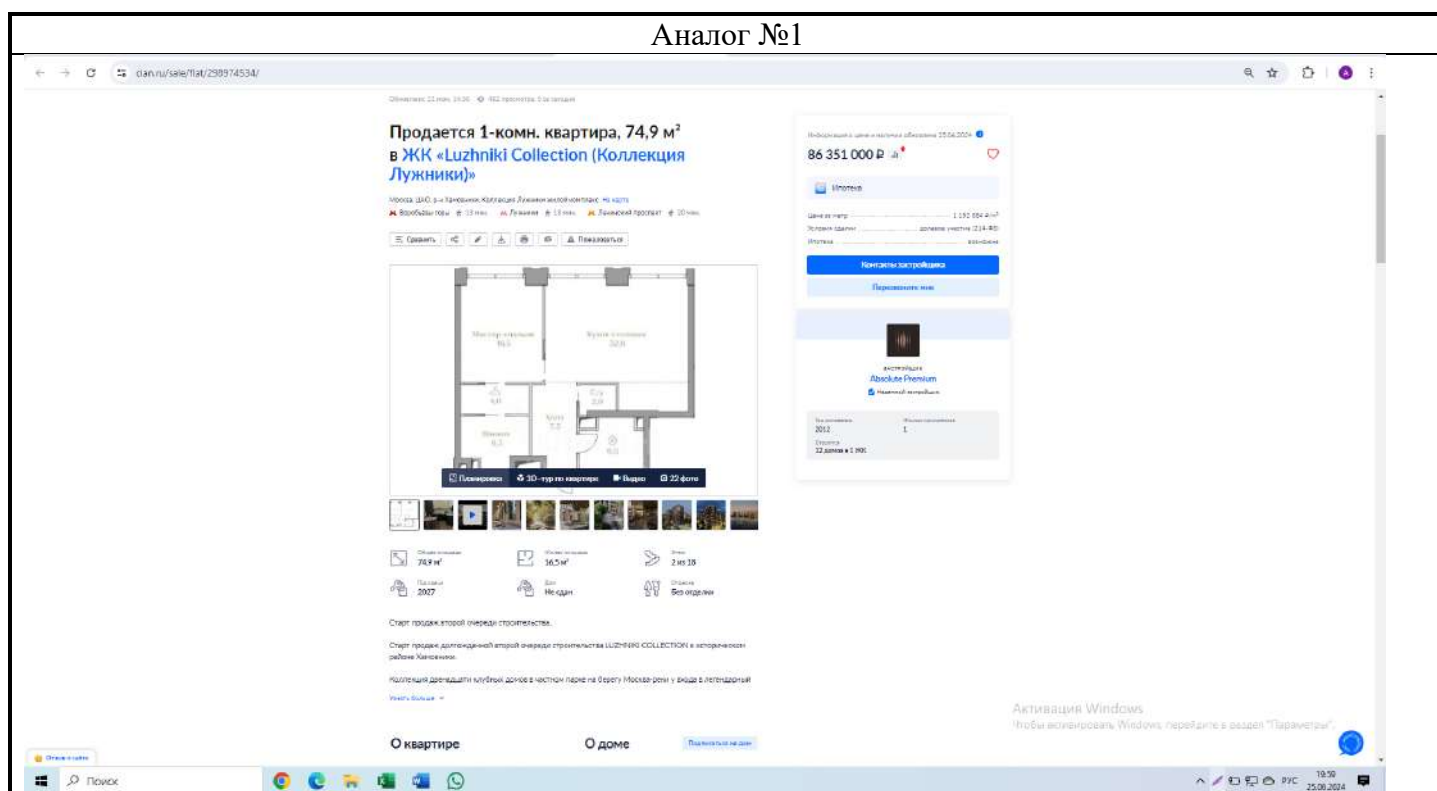
91 159 000 Р.
 908 ТЫС Р ЗА М²

ПОТ ЗАБРОНИРОВАТЬ
 ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

СДЕЛКА | ВОЗВРАТ | СРАЗУ ПОКУПИ

Показатель	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	133,00	74,9	89,7	133	49,8
Цена, руб.		86 351 000	102 412 000	137 508 000	49 630 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/298974534/	https://www.cian.ru/sale/flat/298974528/	https://www.cian.ru/sale/flat/298974528/	https://www.cian.ru/sale/flat/302463766/
Цена, руб. кв.м		1 152 884	1 141 717	1 033 895	996 586
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 037 596	1 027 545	930 506	896 927
Корректировка на площадь		-6,66%	-4,62%	0,00%	-11,12%
Скорректированная цена за кв.м		968 492	980 072	930 506	797 189
Абсолютная корректировка		16,66%	14,62%	10,00%	21,12%
Коэффициент соответствия		6,00240096	6,83994528	10	4,73484848 5
Вес аналога		21,766%	24,803%	36,262%	17,169%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		928 179			
Справедливая стоимость, руб.		123 447 807			



Аналог №2

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

Москва, ЦАО, м. Улановский, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

ЖК «Лужники» в 13 мин. от Лужники в 13 мин. Лужнецкий проспект в 20 мин.

Сравнить | Показать фото | Показать видео

Планировка | 3D-тур по квартире | Видео | 22 фото

Общая площадь: 89,7 м² | Площадь кухни: 15,5 м² | Этаж: 2 из 28
Пол: ЛДСП | Сантехника: Без отделки

Статус продаж: вторая очередь строительства.

Счет продаж: дополнительная вторая очередь строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Лужники.

Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный парк Босфор.

102 412 000 Р

Ипотека

Средняя цена: 1 414 727 Р/м²
Льготная ипотека: ставка от 21,4%
Ипотека: от 10% от ИЖК

Контакты застройщика | Показать фото

Агентство: Агоса Премиум

Ввод в эксплуатацию: 2023 | Этаж: 2 из 28
Средняя цена: 1 414 727 Р/м²

Активация Windows

Аналог №3

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

Москва, ЦАО, м. Улановский, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

ЖК «Лужники» в 13 мин. от Лужники в 13 мин. Лужнецкий проспект в 20 мин.

Сравнить | Показать фото | Показать видео

Планировка | 3D-тур по квартире | Видео | 22 фото

Общая площадь: 133 м² | Площадь кухни: 45,6 м² | Этаж: 2 из 28
Пол: ЛДСП | Сантехника: Без отделки

Статус продаж: вторая очередь строительства.

Счет продаж: дополнительная вторая очередь строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Лужники.

Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный парк Босфор.

137 508 000 Р

Ипотека

Средняя цена: 1 033 895 Р/м²
Льготная ипотека: ставка от 21,4%
Ипотека: от 10% от ИЖК

Контакты застройщика | Показать фото

Агентство: Агоса Премиум

Ввод в эксплуатацию: 2022 | Этаж: 2 из 28
Средняя цена: 1 033 895 Р/м²

Активация Windows

Аналог №4

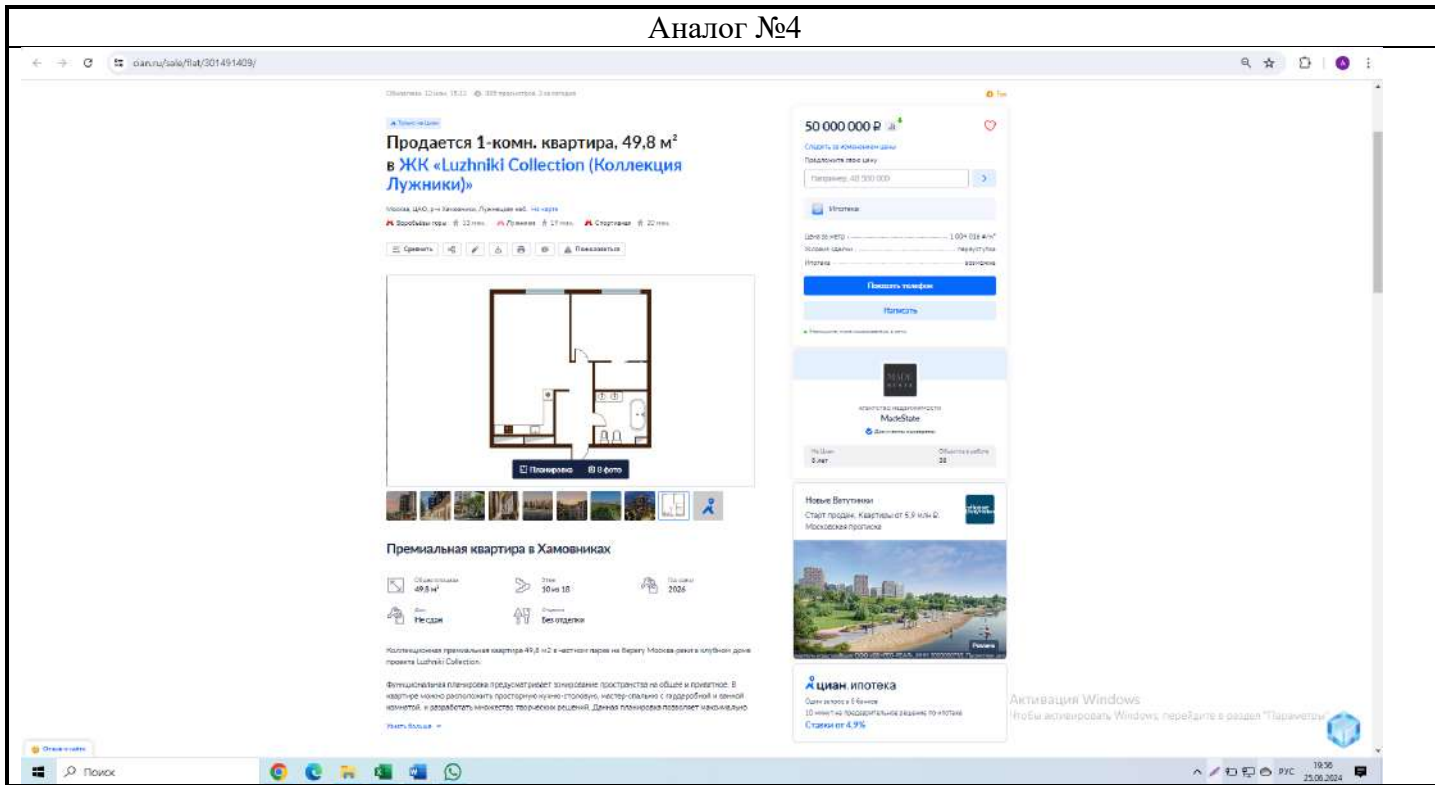


Таблица 6.2 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Показатель	Объект оценки №10	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	113,40	119,6	55,3	131,8	120,6
Цена, руб.		130 845 000	56 000 000	129 535 000	118 529 000
Ссылка на источник информации		https://luzhniki-collection.ru/Waterfront-1/floor-2/number-04/	https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/	https://www.cian.ru/sale/flat/302463756/	https://www.cian.ru/sale/flat/302463757/
Цена, руб. кв.м		1 094 022	1 012 658	982 815	982 828
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		984 620	911 392	884 534	884 545
Корректировка на площадь		0,64%	-8,26%	1,82%	0,74%
Скорректированная цена за кв.м		990 922	836 111	900 633	891 091
Абсолютная корректировка		10,64%	18,26%	11,82%	10,74%
Коэффициент соответствия		9,398496241	5,47645126	8,460236887	9,310986965
Вес аналога		28,789%	16,775%	25,915%	28,521%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		913 081			
Справедливая стоимость, руб.		103 543 385			

Аналог №1

The screenshot displays a real estate website interface for a property named 'Аналог №1'. The main focus is a detailed floor plan of a 119.6 m² apartment. The plan includes a living area (38.7 m²), a dining area (18.0 m²), a kitchen (5.8 m²), a bathroom (3.7 m²), and three bedrooms (15.2 m², 11.5 m², and 4.8 m²). Other rooms include a hallway (2.3 m²), a closet (3.2 m²), and a terrace (4.0 m²). The website header shows the 'LUZHNIKI' logo and a phone number: +7 495 103-24-97. On the left, the price is listed as 130 845 000 Р. Below the floor plan, there are buttons for 'СЧИТАТЬ', 'ЕЩЕ ИДЕИ?', and 'С ПЛАНИРОВАНИЕМ'. The browser's taskbar at the bottom shows the date as 25.08.2024.

Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing for a 2-bedroom apartment. The title is 'Продается 2-комн. квартира, 55.3 м² в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»'. The listing includes a price of 56 000 000 Р and a contact number: +7 916 287-23-05. A floor plan is visible in the center. The listing also features a gallery of images, a 'Планерограмма' (site plan), and a '19 фото' button. The right side of the page contains a sidebar with a 'ЦИАН. ИПОТЕКА' section, indicating a loan interest rate of 4.9%. The browser's taskbar at the bottom shows the date as 25.08.2024.

Аналог №3

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

Москва (ЦАО) • Улицы: Митяевский Лужнецкий комплекс • На карте

Воробьевы горы • 13 мин. • Ленинский проспект • 17 мин. • Пляжи Ботаник • 13 мин.

Сравнить • Поделиться • 3D-тур по квартире • Видео • 17 фото

Общая площадь: 131,8 м² | Жилая площадь: 46,5 м² | Этаж: 2 из 18 | Год сдачи: 2026 | Вид: Не-сдн | Статус: Без отделки

5 клубных дней в Воробьев 2 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 131,8 м² на 2 этаже. Коллекция девятиэтажных клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

- Видовая панорама
- Высота потолков - 3,25 м

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №4

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

Москва (ЦАО) • Улицы: Митяевский Лужнецкий комплекс • На карте

Воробьевы горы • 13 мин. • Ленинский проспект • 17 мин. • Пляжи Ботаник • 13 мин.

Сравнить • Поделиться • 3D-тур по квартире • Видео • 17 фото

Общая площадь: 120,6 м² | Жилая площадь: 41,2 м² | Этаж: 2 из 18 | Год сдачи: 2026 | Вид: Не-сдн | Статус: Без отделки

5 клубных дней в Воробьев 2 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 120,6 м² на 2 этаже. Коллекция девятиэтажных клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

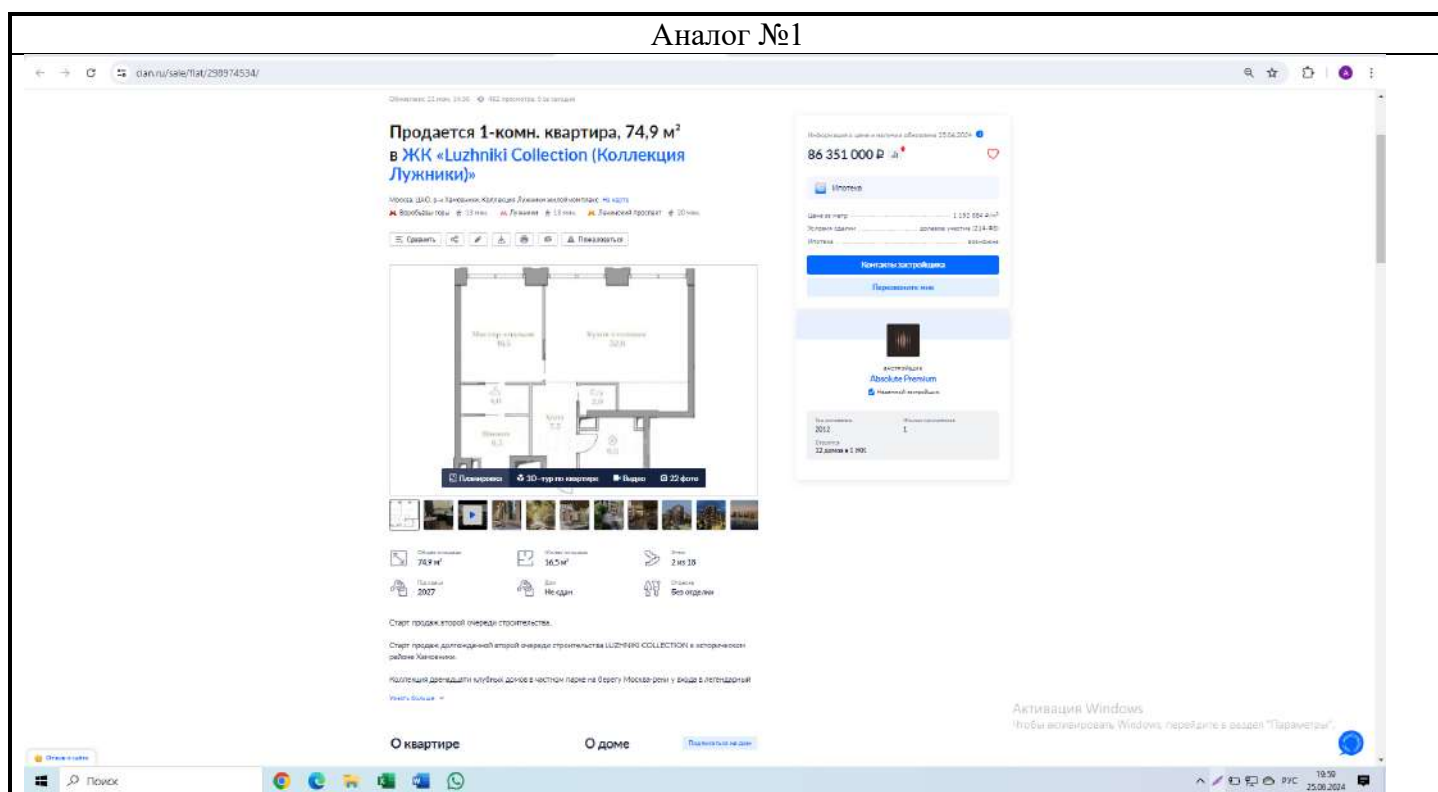
- Видовая панорама
- Высота потолков - 3,25 м

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Показатель	Объект оценки №11	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	136,30	74,9	89,7	133	49,8
Цена, руб.		86 351 000	102 412 000	137 508 000	49 630 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/298974534/	https://www.cian.ru/sale/flat/298974528/	https://www.cian.ru/sale/flat/298974528/	https://www.cian.ru/sale/flat/302463766/
Цена, руб. кв.м		1 152 884	1 141 717	1 033 895	996 586
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 037 596	1 027 545	930 506	896 927
Корректировка на площадь		-6,93%	-4,90%	-0,29%	-11,38%
Скорректированная цена за кв.м		965 691	977 195	927 808	794 857
Абсолютная корректировка		16,93%	14,90%	10,29%	21,38%
Коэффициент соответствия		5,90667454 2	6,71140939 6	9,71817298 3	4,67726847 5
Вес аналога		21,866%	24,845%	35,975%	17,315%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		925 351			
Справедливая стоимость, руб.		126 125 341			



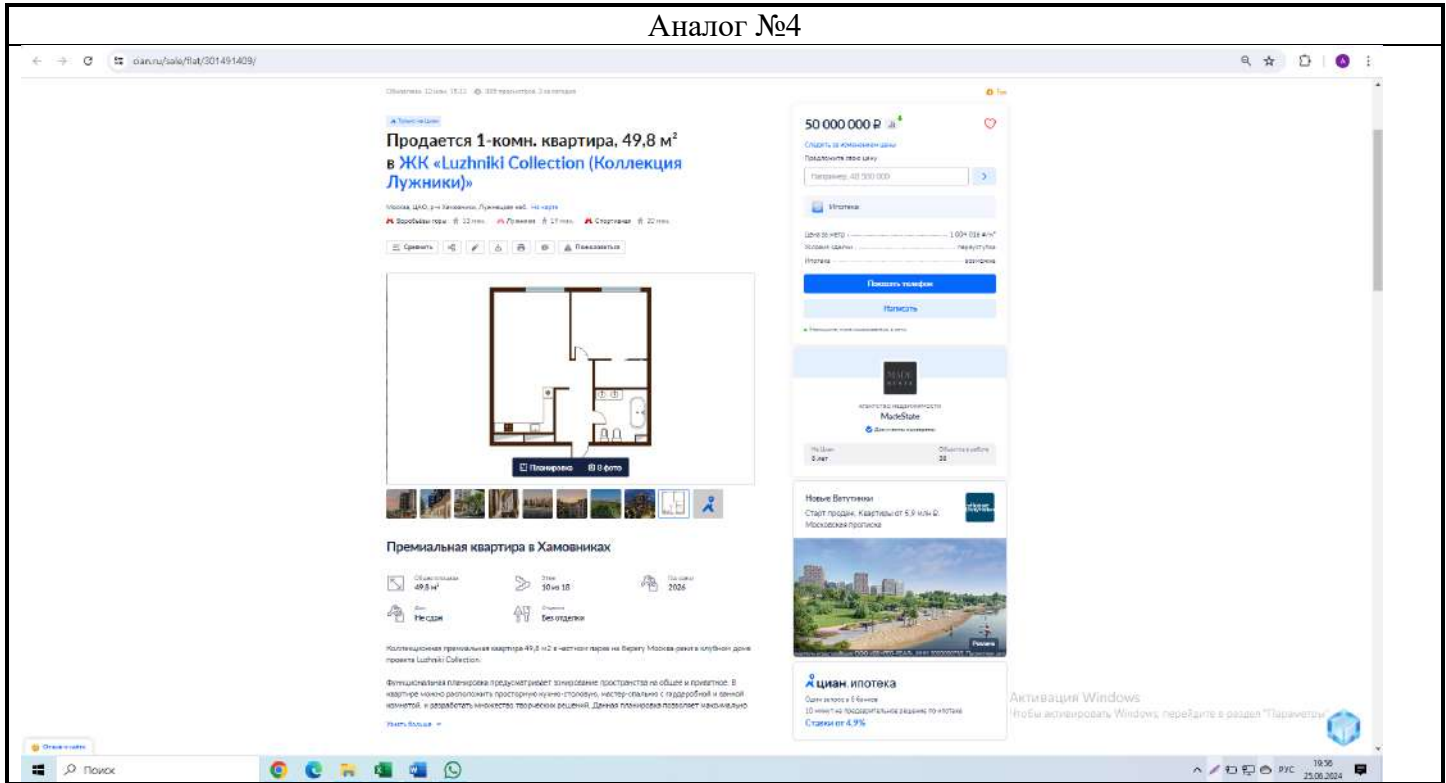
Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing for a 2-room apartment in the 'Luzhniki Collection' (Коллекция Лужники). The listing is on a website with a URL 'realty.yandex.ru/302463750/'. The main title is 'Продается 2-комн. квартира, 89,7 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»'. The price is listed as 102 412 000 Р. The listing includes a floor plan, a list of features (e.g., 'Общая площадь: 89,7 м²', 'Площадь кухни: 15,5 м²'), and a description. The description mentions that the apartment is in a new building, ready for occupancy, and is located in a historical district. The listing is from the agency 'Агентство Absolute Premium'. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 25.06.2024 and the time as 19:30.

Аналог №3

The screenshot shows a real estate listing for a 3-room apartment in the 'Luzhniki Collection' (Коллекция Лужники). The listing is on a website with a URL 'realty.yandex.ru/308974528/'. The main title is 'Продается 3-комн. квартира, 133 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»'. The price is listed as 137 508 000 Р. The listing includes a floor plan, a list of features (e.g., 'Общая площадь: 133 м²', 'Площадь кухни: 45,6 м²'), and a description. The description mentions that the apartment is in a new building, ready for occupancy, and is located in a historical district. The listing is from the agency 'Агентство Absolute Premium'. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 25.06.2024 and the time as 19:30.

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №12	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	82,7	83,2	84,5	66,4
Цена, руб.		75 207 000	76 379 000	88 653 000	69 920 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/	https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/	https://www.cian.ru/sale/flat/301228783/	https://www.cian.ru/sale/flat/300663631/
Цена, руб. кв.м		909 395	918 017	1 049 148	1 053 012
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		818 456	826 215	944 233	947 711
Корректировка на площадь		0,04%	0,12%	0,30%	-2,56%
Скорректированная цена за кв.м		818 783	827 206	947 066	923 450
Абсолютная корректировка		10,04%	10,12%	10,30%	12,56%
Коэффициент соответствия		9,96016	9,88142	9,70874	7,96178
Вес аналога		26,552%	26,342%	25,882%	21,225%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		876 428			
Справедливая стоимость, руб.		72 217 667			

Аналог №1

Продается 2-комн. квартира, 82,7 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ЖК «L» в Западном направлении Лужнецкого массива: на углу

Ж. Выходы парк: 12 мин. Ж. Лужники: 13 мин. Стрелка: 30 мин.

30-уровневый элитный ЖК

История цен и история объявлений 23.06.2024

75 207 000 Р

Ипотека

Средняя цена за м²: 909 297 руб/м²
 Средняя цена за м²: 909 297 руб/м²
 Средняя цена за м²: 909 297 руб/м²

+7 (499) 954-72-99

Можно торгаться, для уточнения сообщите на контакт

Если хотите увидеть квартиру, нажмите на

Позвоните мне

Агентство
 Андрей Рязанцев
 Главный менеджер

Высшая категория
 2012

История объявлений
 1

Эксперт
 32 года в сфере

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Западном направлении коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 82,7 м² с отдельной utility-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники». Выше надстройка. Высота потолка - 3,25 м.

Узнать больше

О квартире О доме Показать на карте

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №2

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

Новая ЖК «L» в Западном направлении Лужнецкого массива: на углу

Ж. Выходы парк: 12 мин. Ж. Лужники: 13 мин. Стрелка: 30 мин.

30-уровневый элитный ЖК

История цен и история объявлений 25.06.2024

76 379 000 Р

Ипотека

Средняя цена за м²: 918 017 руб/м²
 Средняя цена за м²: 918 017 руб/м²
 Средняя цена за м²: 918 017 руб/м²

+7 (499) 954-72-99

Можно торгаться, для уточнения сообщите на контакт

Если хотите увидеть квартиру, нажмите на

Позвоните мне

Агентство
 Алена Premium
 Главный менеджер

Высшая категория
 2012

История объявлений
 1

Эксперт
 32 года в сфере

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Западном направлении коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м² с отдельной utility-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники». Выше надстройка. Высота потолка - 3,25 м.

Узнать больше

О квартире О доме Показать на карте

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №3

Продается 2-комн. квартира, 84,5 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ЖК-зона в Лужниках, Коллекция Лужники - новая застройка. На карте

300 метров парк 8 12 мин. до Лужники 8 13 мин. до Строганов 8 30 мин.

3 Скрыть 17 фото

Общая площадь: 84,5 м² | Жилая площадь: 28,7 м² | Этаж: 3 из 28

Пол: 2020 | Вид: Ю-Задан | Статус: Предчистовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Лужниках готовится коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 84,5 м² с отдельной итеем-бок на 3 этаже. Коллекция разработана клубными дизайнерами в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный спортивный комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м

Ничья, Большая

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №4

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

Новая ЖК-зона в Лужниках, Коллекция Лужники - новая застройка. На карте

300 метров парк 8 12 мин. до Лужники 8 13 мин. до Строганов 8 30 мин.

3 Скрыть 17 фото

Общая площадь: 66,4 м² | Жилая площадь: 14,3 м² | Этаж: 3 из 28

Пол: 2020 | Вид: Ю-Задан | Статус: Предчистовая

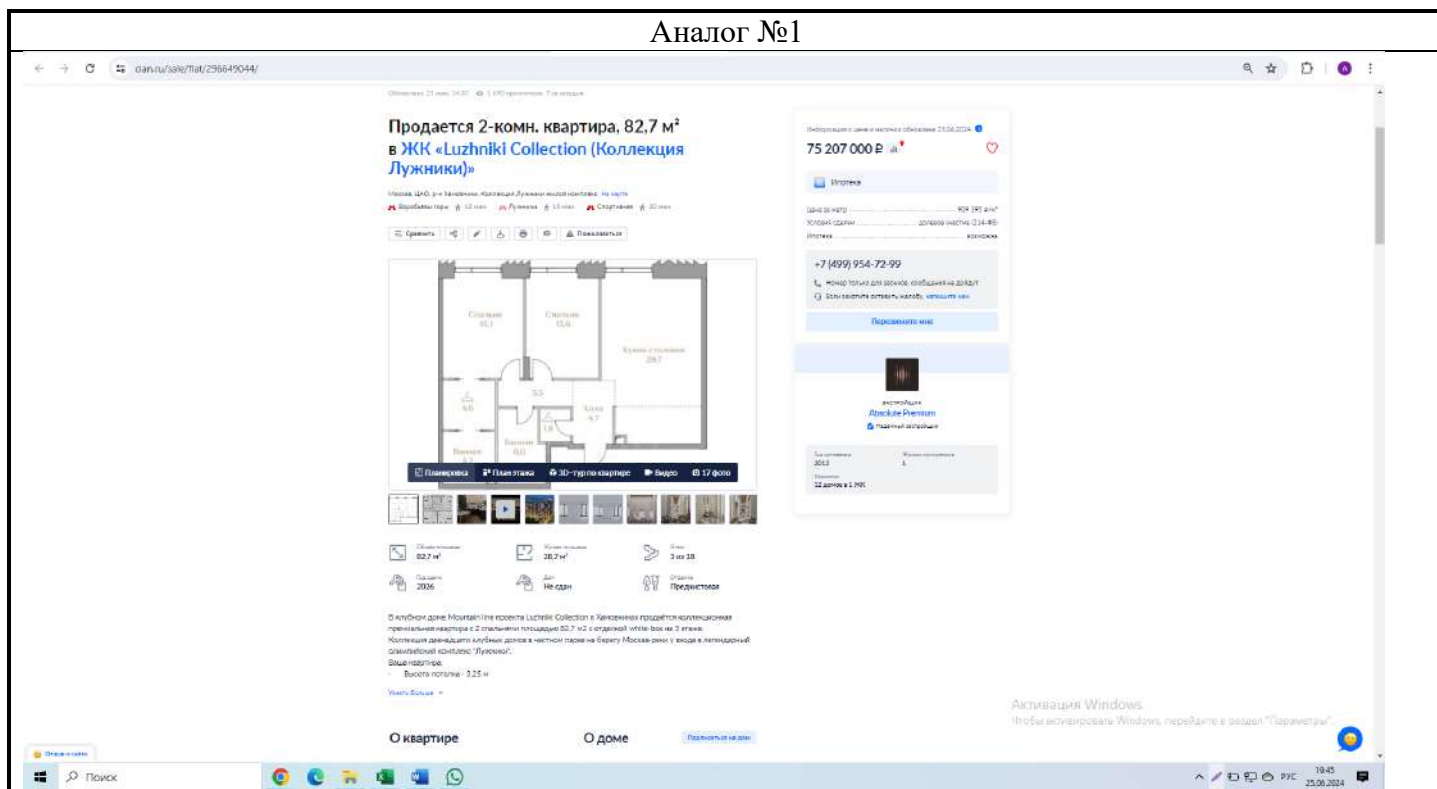
В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Лужниках готовится коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м² с отдельной итеем-бок на 3 этаже. Коллекция разработана клубными дизайнерами в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный спортивный комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м

Ничья, Большая

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Показатель	Объект оценки №13	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	82,7	83,2	84,5	66,4
Цена, руб.		75 207 000	76 379 000	88 653 000	69 920 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/	https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/	https://www.cian.ru/sale/flat/301228783/	https://www.cian.ru/sale/flat/300663631/
Цена, руб. кв.м		909 395	918 017	1 049 148	1 053 012
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		818 456	826 215	944 233	947 711
Корректировка на площадь		0,04%	0,12%	0,30%	-2,56%
Скорректированная цена за кв.м		818 783	827 206	947 066	923 450
Абсолютная корректировка		10,04%	10,12%	10,30%	12,56%
Коэффициент соответствия		9,96016	9,88142	9,70874	7,96178
Вес аналога		26,552%	26,342%	25,882%	21,225%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		876 428			
Справедливая стоимость, руб.		72 217 667			



Аналог №2

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

Москва, ЦАО, м. Лужники, Коллекция Лужники, микрорайон: не найден
 м. Выхованский: в 12 мин. м. Лужники: в 13 мин. м. Спортивная: в 30 мин.

76 379 000 R

Ипотека

Цена за метр: 912 871 R/м²
 Усреднен. оценка: 214 850
 Ипотека: актуально

+7 (499) 954-72-99

Позвоните нам

Актуальность: Absolute Premium

Выдана в 2012
 Прочитано: 1
 Просмотров: 32 домов в 2 ИЖС

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Коломенском создается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м² с отдельной итём-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Выше на карте: Высота потолка: 3,25 м

Нет, больше

О квартире О доме Подключить уведомления

Аналог №3

Продается 2-комн. квартира, 84,5 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, м. Лужники, Коллекция Лужники, микрорайон: не найден
 м. Выхованский: в 12 мин. м. Лужники: в 13 мин. м. Спортивная: в 30 мин.

88 653 000 R

Ипотека

Цена за метр: 1 048 141 R/м²
 Усреднен. оценка: 214 850
 Ипотека: актуально

Позвоните нам

Актуальность: Absolute Premium

Выдана в 2012
 Прочитано: 1
 Просмотров: 32 домов в 2 ИЖС

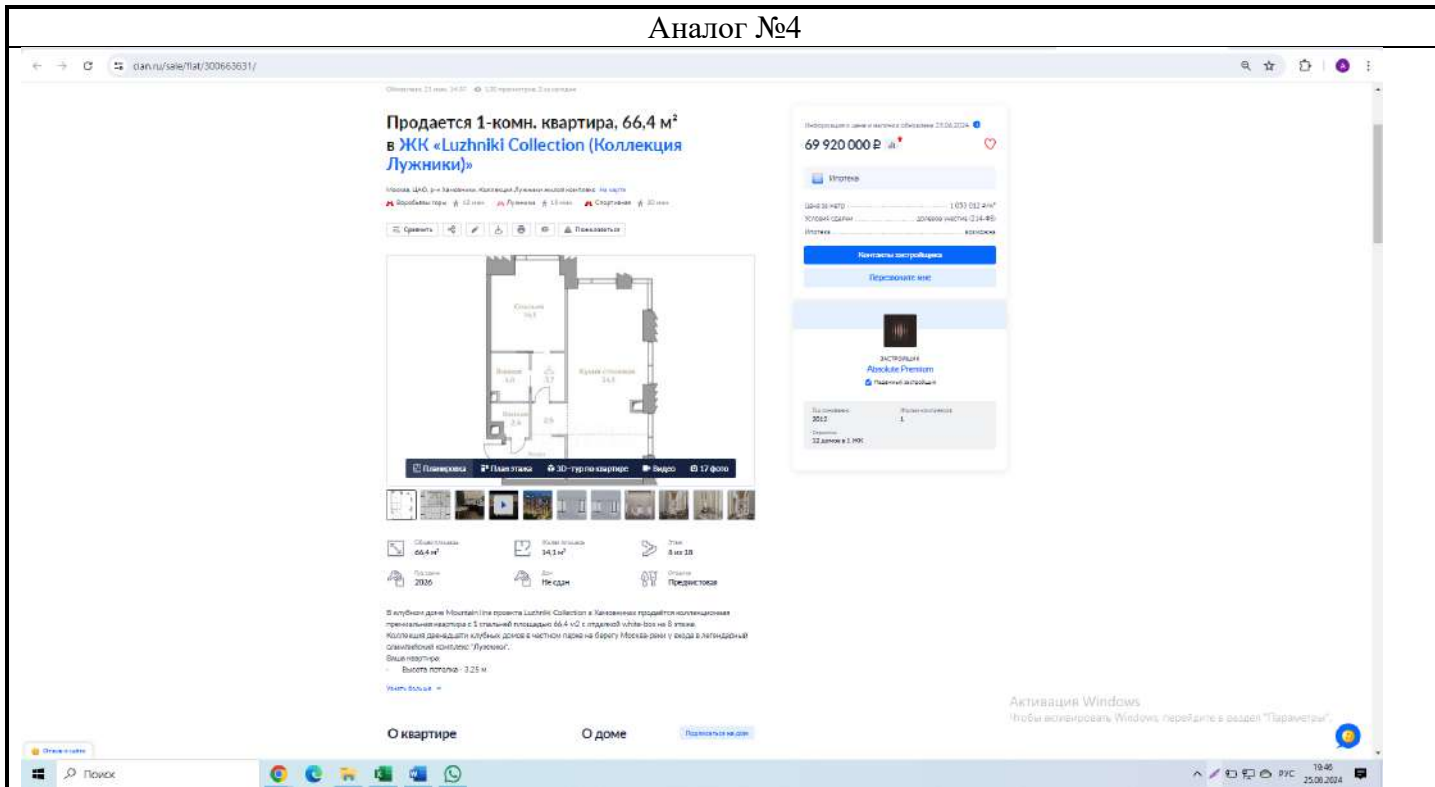
В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Коломенском создается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 84,5 м² с отдельной итём-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Выше на карте: Высота потолка: 3,25 м

Нет, больше

О квартире О доме Подключить уведомления

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №14	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	60,70	49,8	55	49,8	94,1
Цена, руб.		50 000 000	53 978 000	49 630 000	91 159 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/3014914	https://www.cian.ru/sale/flat/30064059	https://www.cian.ru/sale/flat/302463766/	https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-6/number-032/
Цена, руб. кв.м		1 004 016	981 418	996 586	968 746
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		903 614	883 276	896 927	871 871
Корректировка на площадь		-2,35%	-1,18%	-2,35%	5,40%
Скорректированная цена за кв.м		882 379	872 853	875 849	918 952
Абсолютная корректировка		12,35%	11,18%	12,35%	15,40%
Коэффициент соответствия		8,097165992	8,944543828	8,097165992	6,493506494
Вес аналога		25,598%	28,277%	25,598%	20,528%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		885 530			
Справедливая стоимость, руб.		53 751 671			

Аналог №1

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

50 000 000 RUB

Общая площадь: 49,8 м²

Этаж: 10 из 18

Площадь пола: 10,4 м²

Срок сдачи: 2024

Без отделки

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

Интуитивная планировка предусматривает зонирование пространства на общие и private. В квартире можно реализовать пространство-кафе, студию, мастер-спальню с гардеробной и ванной комнатой, и разработать интерьеры по-настоящему роскошного уровня. Деталь планировка позволяет индивидуальную [Нить.Будьте](#)

Премиальная квартира в Хамовниках

Общая площадь: 49,8 м² | Площадь пола: 10,4 м² | Этаж: 10 из 18 | Срок сдачи: 2024

Без отделки

ЦИАН ИПОТЕКА
Один из топ-6 банков в России по количеству сделок по ипотеке
Скидки от 4,9%

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры"

Аналог №2

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

53 978 000 RUB

Общая площадь: 55 м²

Этаж: 5 из 18

Площадь пола: 12,8 м²

Срок сдачи: 2024

Без отделки

Клубный дом Park Gate 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционной премиальной квартирой с лучшей планировкой 55 м² на 5 этаже. Коллекция девятиэтажных клубных домов в частном доме на берегу Москва-реки у входа в легендарный клубный комплекс "Лужники".
Высота потолка - 2,25 м

О квартире **О доме** Подать заявку на дом

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры"

Аналог №3

Оценки: вчера, 22:00 | 477 просмотров, 22 просмотра

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

История цен и история обновлений 25.04.2024

49 630 000 Р

Уютная

Цена за метр: 995 000 руб./м²
 Условно средняя: 214 400 руб./м²
 История: актуальная

Посетить застройку
 Поделиться ссылкой

30-этаж по квартире | Видео | 20 фото

Общая площадь: 49,8 м² | Площадь кухни: 13,5 м² | Этаж: 3 из 30
 Год сдачи: 2026 | Вид: Не задан | Планировка: Без отделки

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовкино продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальней площадью 49,8 кв.м на 3 этаже. Коллекция разработана клубными дизайнерами и построена на берегу Москва-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Ваша выгода:
 Высота потолка - 3,25 м
 Нет чужих соседей

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире | О доме | Подписать заявку

Аналог №4

luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-6/number-032/

LUZHNIKI COLLECTION

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ | +7 495 104-24-87

94,1 м²

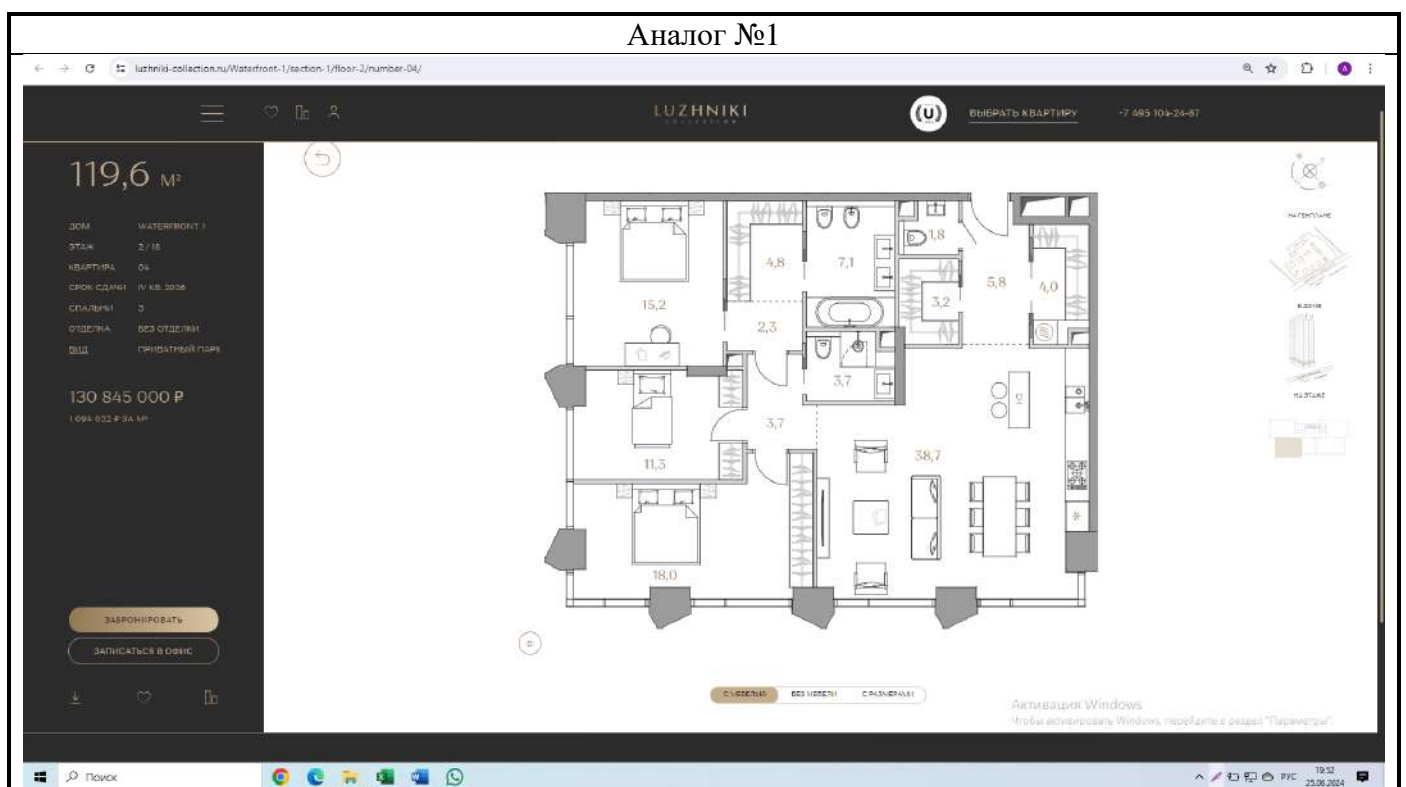
ДОМ: HIGHLINE 1
 ЭТАЖ: 0 / 18
 КВАРТИРА: 032
 СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026
 СПАЛЬНИ: 3
 ОТДЕЛКА: ВСЯ ОТДЕЛКА
 ВИД: PIAZZA

91 159 000 Р
 908 ТЫС Р ЗА М²

ПОТ ЗАБРОНИРОВАТЬ
 ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Показатель	Объект оценки №15	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	119,6	55,3	131,8	120,6
Цена, руб.		130 845 000	56 000 000	129 535 000	118 529 000
Ссылка на источник информации		https://luzhnik-collection.ru/Waterfront-1/section-1/floor-2/number-04/	https://www.cian.ru/sale/flat/29840849-4/	https://www.cian.ru/sale/flat/30246-3756/	https://www.cian.ru/sale/flat/302463-757/
Цена, руб. кв.м		1 094 022	1 012 658	982 815	982 828
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		984 620	911 392	884 534	884 545
Корректировка на площадь		0,00%	-8,84%	1,17%	0,10%
Скорректированная цена за кв.м		984 620	830 825	894 883	885 430
Абсолютная корректировка		10,00%	18,84%	11,17%	10,10%
Коэффициент соответствия		10	5,307855626	8,952551477	9,900990099
Вес аналога		29,273%	15,538%	26,207%	28,983%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		908 468			
Справедливая стоимость, руб.		108 652 773			



Аналог №2

Продается 2-комн. квартира, 55,3 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва ЦАО, ул. Лужнецкая, Коллекция Лужнецкой коллекции. На карте

Возле метро: 34 мин. | Лужнецкий проспект: 18 мин. | Лужники: 17 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать

Планерка | 10 фото

Общая площадь: 55,3 м² | Жилая площадь: 32,2 м² | Площадь кухни: 10,9 м²

Этаж: 7 из 18 | Этажность: 2025 | Этаж: Не один | Статус: Без отделки

ВНИМАНИЕ! Для тех, кто не знает, в каком здании находится! Объект актуален, цена актуальна, продажа не от застройщика, а от ИЖМ-КОГО ЛЮДИ! ПО ПЕРЕСТУПКАМ ТРЕБУЮЩИЙ!

Бороздки ипотека Сбербанк 11,4% на срок 9 лет

Срочная продажа!

Узнать больше

Напишите автору

56 000 000 ₽

Создать персональный кабинет | Подключить свою цену | Планировщик: 14,300,000

Ипотека

Цена за м²: 1 012,485 214 ₽ | Экономия за м²: не указана

+7 916 207-23-05

Новый телефон для звонков, добавьте на доработку | Сохранить историю звонков, добавьте сайт

Написать

Попытка позвонить в этот номер

Агент по недвижимости: Екатерина Егорова | Добавить подписку

ЖК «Сенцовский парк 2» | Сенцовский ЖК, 2 кв от ЦАО, рядом с Лужнецким парком и н. Сенцовская

ЦИАН ИПОТЕКА

Срок: от 9 до 18 лет | 10 лет на первоначальном этапе по ипотеке | Ставка от 4,9%

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №3

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

Москва ЦАО, ул. Лужнецкая, Коллекция Лужнецкой коллекции. На карте

Возле метро: 17 мин. | Лужнецкий проспект: 17 мин. | Пляжи Лужники: 13 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать

Планерка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видеотур | 17 фото

Общая площадь: 131,8 м² | Жилая площадь: 46,5 м² | Площадь кухни: 14,5 м²

Этаж: 2 из 18 | Этажность: 2026 | Этаж: Не один | Статус: Без отделки

Включен датчик WaterProof 2 проекта Luzhniki Collection в Химкинках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 131,8 м² на 2 этаже. Коллекция домов для клубных домов в четном парке на Ботуях (Москва рену) в районе легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша выгода:

- Высота потолков - 3,25 м

Узнать больше

О квартире | О доме | Подробнее на сайте

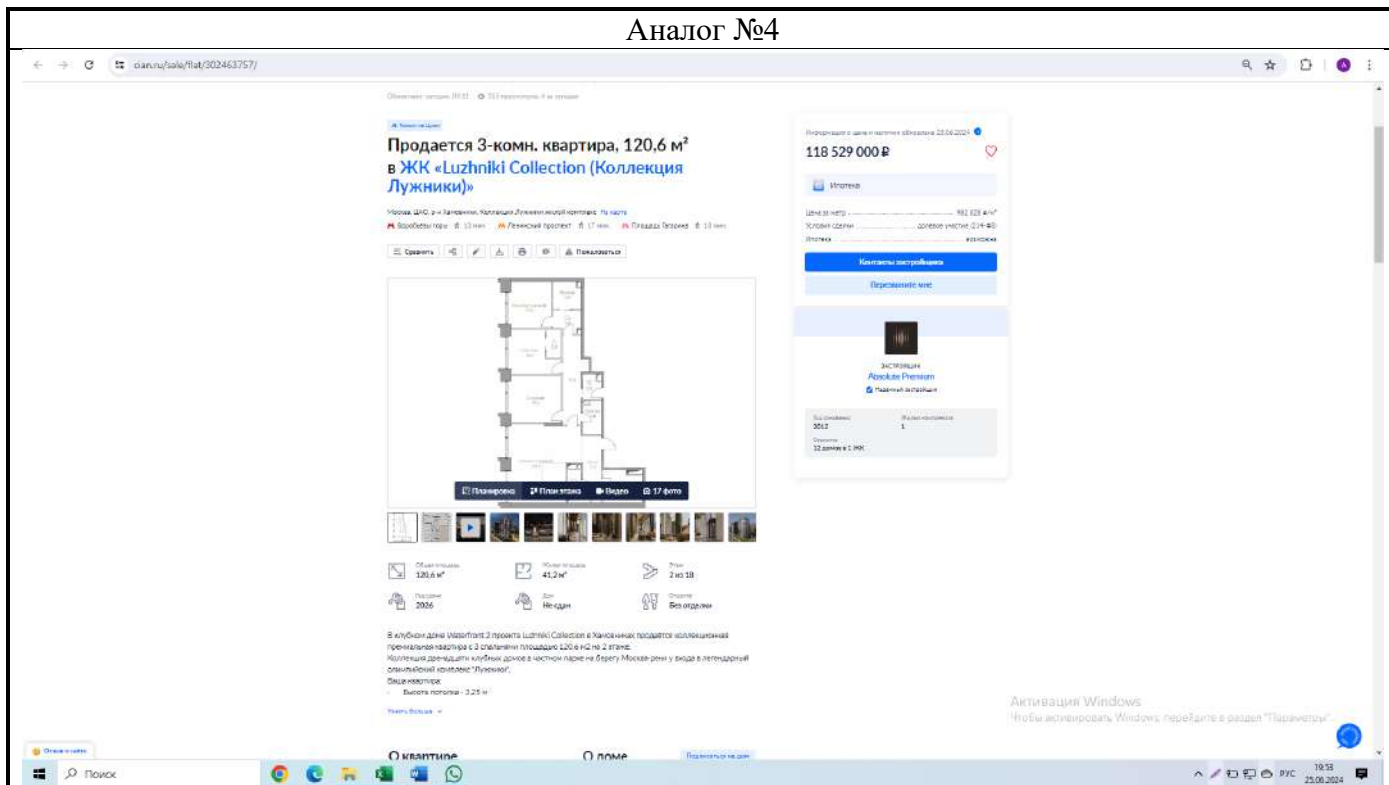
129 535 000 ₽

Ипотека

Цена за м²: 982,811 414 ₽ | Экономия за м²: до 100,000 ₽ | Ипотека: до 14,400,000 ₽

Попытка позвонить в этот номер | Подключить кабинет

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



Показатель	Объект оценки №16	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	119,6	55,3	131,8	120,6
Цена, руб.		130 845 000	56 000 000	129 535 000	118 529 000
Ссылка на источник информации		https://luzhnik-collection.ru/Waterfront-1/floor-2/number-04/	https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/	https://www.cian.ru/sale/flat/302463756/	https://www.cian.ru/sale/flat/302463757/
Цена, руб. кв.м		1 094 022	1 012 658	982 815	982 828
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		984 620	911 392	884 534	884 545
Корректировка на площадь		0,00%	-8,84%	1,17%	0,10%
Скорректированная цена за кв.м		984 620	830 825	894 883	885 430
Абсолютная корректировка		10,00%	18,84%	11,17%	10,10%
Коэффициент соответствия		10	5,307855626	8,952551477	9,900990099
Вес аналога		29,273%	15,538%	26,207%	28,983%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		908 468			
Справедливая стоимость, руб.		108 652 773			

Аналог №1

The screenshot displays a detailed floor plan for a residential unit. On the left, the total area is listed as 119.6 m². The unit is located in 'Waterfront 1' on the 2/18 floor. It features 3 bedrooms and a private garage. The price is 130,845,000 R. The floor plan itself shows a living area of 38.7 m², a dining area of 5.8 m², a kitchen of 4.0 m², and three bedrooms with areas of 15.2 m², 11.5 m², and 18.0 m². Other rooms include a bathroom (3.7 m²), a toilet (1.8 m²), and a hallway (2.3 m²). The website interface includes navigation buttons like 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС'.

Аналог №2

This screenshot shows a real estate listing for a 2-bedroom apartment. The title is 'Продается 2-комн. квартира, 55.3 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»'. The price is 56,000,000 R. The listing includes a floor plan image, a gallery of photos, and key statistics: total area 55.3 m², living area 12.2 m², kitchen 5.9 m², and 910 sqm of land. The listing is dated 2025. The website also features a contact form with a phone number +7 916 287-23-05 and a 'Написать' button. A sidebar on the right provides information about the developer and mortgage options.

Аналог №3

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

Москва (ЦАО) • Улицы: Митяевы, Лужнецкий комплекс • На карте
 В разработке: 13 мин. • Лужнецкий проспект: 17 мин. • Пляжи: Бороново: 13 мин.

Сравнить • Поделиться • 3D-тур по квартире • Видео • 17 фото

129 535 000 ₽

Ипотека

Цена за м²: 982 829 4/м²
 Условий сделки: долевая участие (314-ФЗ)
 Ипотека: ипотека

Контакты застройщика
 Предоставить мне

Застройщик: Absolute Premium
 Платный застройщик

Выдана: 2023 • Жилищный фонд: 4
 Сдана: 22 апреля в 19:00

Общая площадь: 131,8 м² • Жилая площадь: 46,5 м² • Этаж: 2 из 18
 Год: 2026 • Вид: Не-с/дн • Статус: Без отделки

В клубном доме Уверситет 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 131,8 м² на 2 этаже. Коллекция девятиэтажных клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Высота потолков - 3,25 м

Узнать больше

О квартире • О доме • Подписаться на дом

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №4

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

Москва (ЦАО) • Улицы: Митяевы, Лужнецкий комплекс • На карте
 В разработке: 13 мин. • Лужнецкий проспект: 17 мин. • Пляжи: Бороново: 13 мин.

Сравнить • Поделиться • 3D-тур по квартире • Видео • 17 фото

118 529 000 ₽

Ипотека

Цена за м²: 982 829 4/м²
 Условий сделки: долевая участие (314-ФЗ)
 Ипотека: ипотека

Контакты застройщика
 Предоставить мне

Застройщик: Absolute Premium
 Платный застройщик

Выдана: 2023 • Жилищный фонд: 1
 Сдана: 22 апреля в 19:00

Общая площадь: 120,6 м² • Жилая площадь: 41,2 м² • Этаж: 2 из 18
 Год: 2026 • Вид: Не-с/дн • Статус: Без отделки

В клубном доме Уверситет 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 120,6 м² на 2 этаже. Коллекция девятиэтажных клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Высота потолков - 3,25 м

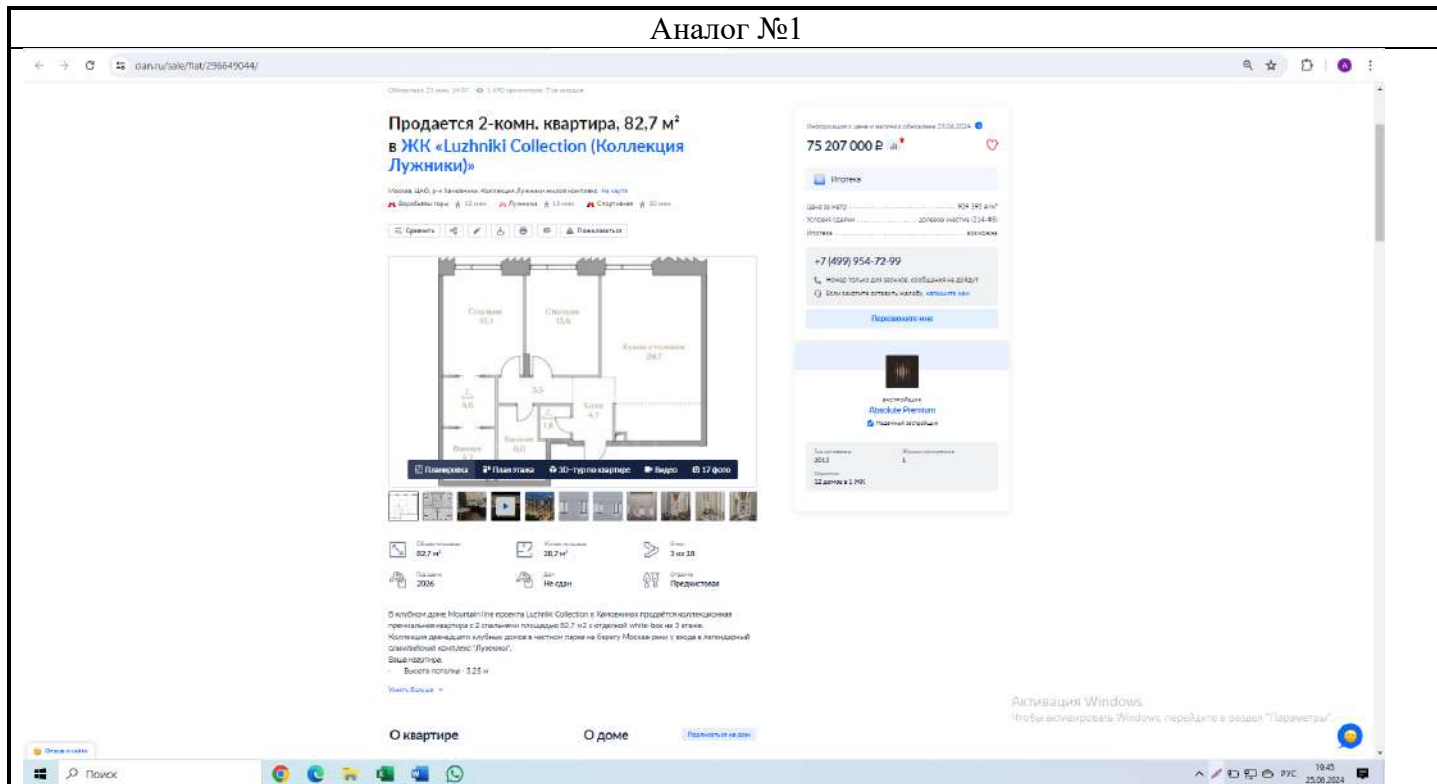
Узнать больше

О квартире • О доме • Подписаться на дом

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Показатель	Объект оценки №17	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,30	82,7	83,2	84,5	66,4
Цена, руб.		75 207 000	76 379 000	88 653 000	69 920 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/	https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/	https://www.cian.ru/sale/flat/301228783/	https://www.cian.ru/sale/flat/300663631/
Цена, руб. кв.м		909 395	918 017	1 049 148	1 053 012
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		818 456	826 215	944 233	947 711
Корректировка на площадь		0,35%	0,43%	0,61%	-2,26%
Скорректированная цена за кв.м		821 321	829 768	949 993	926 293
Абсолютная корректировка		10,35%	10,43%	10,61%	12,26%
Коэффициент соответствия		9,66184	9,58773	9,42507	8,15661
Вес аналога		26,233%	26,032%	25,590%	22,146%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		879 702			
Справедливая стоимость, руб.		70 640 071			

Аналог №1



Аналог №2

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

Москва, ЦАО, м. Лужники, Коллекция Лужники, микрорайон: не найден
 м. Выхованский: в 12 мин. м. Лужники: в 13 мин. м. Спортивная: в 30 мин.

76 379 000 R

Ипотека

Цена за метр: 919 071 R/м²
 Усреднен. оценка: 214 800 R/м²
 Ипотека: актуально

+7 (499) 954-72-99

Позвоните нам

Актуальность: Absolute Premium

Выдана в 2012
 Количество: 1
 Количество: 12 домов в 2 ИЖС

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Коломенском создается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м² с отдельной итём-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Выше на карте: Высота потолка: 3,25 м

Нет, больше

О квартире О доме Подключить уведомления

Аналог №3

Продается 2-комн. квартира, 84,5 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, м. Лужники, Коллекция Лужники, микрорайон: не найден
 м. Выхованский: в 12 мин. м. Лужники: в 13 мин. м. Спортивная: в 30 мин.

88 653 000 R

Ипотека

Цена за метр: 1 049 148 R/м²
 Усреднен. оценка: 214 800 R/м²
 Ипотека: актуально

Позвоните нам

Актуальность: Absolute Premium

Выдана в 2012
 Количество: 1
 Количество: 12 домов в 2 ИЖС

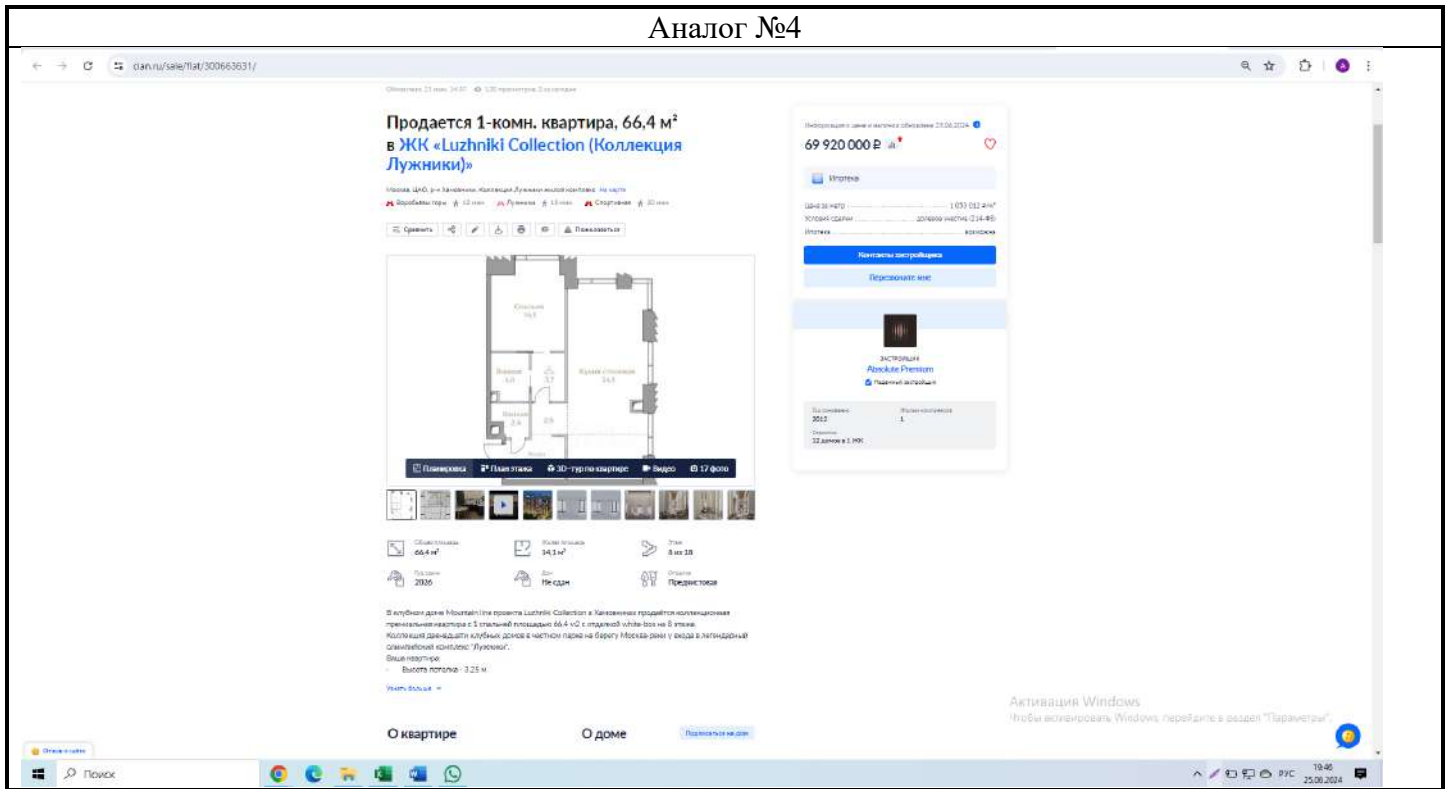
В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Коломенском создается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 84,5 м² с отдельной итём-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Выше на карте: Высота потолка: 3,25 м

Нет, больше

О квартире О доме Подключить уведомления

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №18	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,00	74,9	89,7	133	49,8
Цена, руб.		86 351 000	102 412 000	137 508 000	49 630 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/298974534/	https://www.cian.ru/sale/flat/298974528/	https://www.cian.ru/sale/flat/298974528/	https://www.cian.ru/sale/flat/302463766/
Цена, руб. кв.м		1 152 884	1 141 717	1 033 895	996 586
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 037 596	1 027 545	930 506	896 927
Корректировка на площадь		-2,44%	-0,30%	4,52%	-7,10%
Скорректированная цена за кв.м		1 012 279	1 024 462	972 565	833 245
Абсолютная корректировка		12,44%	10,30%	14,52%	17,10%
Коэффициент соответствия		8,03858520 9	9,70873786 4	6,88705234 2	5,84795321 6
Вес аналога		26,371%	31,850%	22,594%	19,185%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		972 839			
Справедливая стоимость, руб.		89 501 188			

Аналог №1

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

Новая ЖК в г. Зеленоград, Коллекция Лужнецкой набережной, на карте
 ● Выходы метро: 13 мин. ● Лужники: 13 мин. ● Лужнецкий проспект: 10 мин.

3D-тур по квартире | Видео | 22 фото

Общая площадь: 74,9 м² | Площадь кухни: 16,5 м² | Этаж: 2 из 18
 Год сдачи: 2027 | Дом: Не сдан | Статус: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.
 Старт продаж дополнительной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Зеленоград.
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный Улус-Бульвар.

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №2

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

Новая ЖК в г. Зеленоград, Коллекция Лужнецкой набережной, на карте
 ● Выходы метро: 13 мин. ● Лужники: 13 мин. ● Лужнецкий проспект: 10 мин.

3D-тур по квартире | Видео | 22 фото

Общая площадь: 89,7 м² | Площадь кухни: 11,5 м² | Этаж: 3 из 18
 Год сдачи: 2027 | Дом: Не сдан | Статус: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.
 Старт продаж дополнительной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Зеленоград.
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный Улус-Бульвар.

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №3

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

Новая ЖК в Хамовниках. Коллекция Лужнецкой набережной. На сайте

ЖК: Хамовники парк в 12 мин. ЖК: Лужнецкая в 13 мин. Лужнецкий проспект в 20 мин.

Скрыть Показать

137 508 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 1 033 895 руб/м²

Условия сделки: договор ипотеки 214-ФЗ

Ипотека: акционная

Позвонить застройщику

Посмотреть фото

Выставить объявление

Агентство недвижимости: **Авандо Ресурс** (Полный доступ)

Выставить объявление

2022

Срок: 32 дня в 1 МК

Средняя стоимость: 1 033 895 руб/м²

Общая площадь: 133 м²

Площадь: 2027

Кухня и ванна: 45,6 м²

Этаж: 2 из 28

Тип: ПТС/ДД

Оформление: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.

Старт продаж длительной второй очереди строительства LUSHNIKI COLLECTION в историческом районе Хамовники.

Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва реки и вода в легендарной Углекислая.

Углекислая

О квартире О доме Подать свое объявление

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №4

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

Новая ЖК в Хамовниках. Лужнецкая наб. На сайте

ЖК: Хамовники парк в 12 мин. ЖК: Лужнецкая в 13 мин. Стартовая в 20 мин.

Скрыть Показать

50 000 000 Р

Создать объявление

Подать свое объявление

Платежи: 40 000 000

Ипотека

Цена за метр: 1 000 000 руб/м²

Условия сделки: ипотека

Ипотека: акционная

Позвонить застройщику

Ипотека

Позвонить своему застройщику

Агентство недвижимости: **MockDate** (Полный доступ)

Выставить объявление

20 лет

Срок: 32

Новые Ветушкины

Старт продаж. Квартиры от 5,9 млн руб. Московская программа

ЦИАН ИПОТЕКА

Один взнос в 6 банком

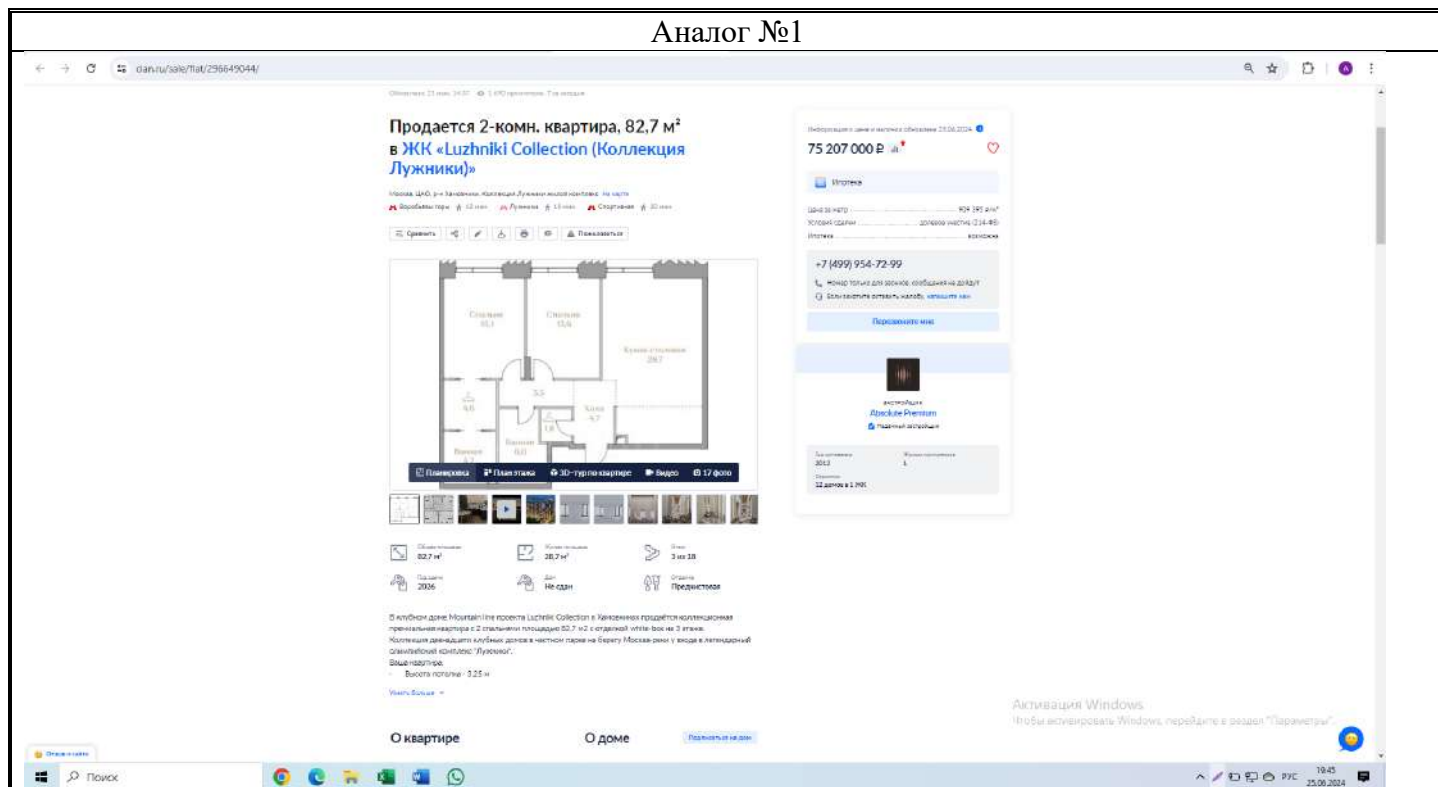
10 минут на рассмотрение заявки по ипотеке

Ставки от 4,9%

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Показатель	Объект оценки №19	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,20	82,7	83,2	84,5	66,4
Цена, руб.		75 207 000	76 379 000	88 653 000	69 920 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/	https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/	https://www.cian.ru/sale/flat/301228783/	https://www.cian.ru/sale/flat/300663631/
Цена, руб. кв.м		909 395	918 017	1 049 148	1 053 012
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		818 456	826 215	944 233	947 711
Корректировка на площадь		0,07%	0,15%	0,33%	-2,53%
Скорректированная цена за кв.м		819 029	827 454	947 349	923 734
Абсолютная корректировка		10,07%	10,15%	10,33%	12,53%
Коэффициент соответствия		9,93049	9,85222	9,68054	7,98085
Вес аналога		26,521%	26,312%	25,853%	21,314%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		876 737			
Справедливая стоимость, руб.		72 067 781			



Аналог №2

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

Москва, ЦАО, м. Лужники, Коллекция Лужники, микрорайон: не найден
 м. Выхованский: в 12 мин. м. Лужники: в 13 мин. м. Спортивная: в 30 мин.

76 379 000 R

Ипотека

Цена за метр: 912 871 R/м²
 Усреднен. оценка: 214 800 R/м²
 Ипотека: актуально

+7 (499) 954-72-99

Позвоните агенту

Актуальность: Absolute Premium

Выпущено: 2012
 Этажей: 1
 Этаж: 12 этаж из 21 этажа

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Косино-Давыдовском районе продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м² с отдельной итём-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Выше-нашпатель
 Высота потолка: 3,25 м

Нет, больше

О квартире О доме Подключить на дом

Аналог №3

Продается 2-комн. квартира, 84,5 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, м. Лужники, Коллекция Лужники, микрорайон: не найден
 м. Выхованский: в 12 мин. м. Лужники: в 13 мин. м. Спортивная: в 30 мин.

88 653 000 R

Ипотека

Цена за метр: 1 041 142 R/м²
 Усреднен. оценка: 214 800 R/м²
 Ипотека: актуально

Позвоните агенту

Актуальность: Absolute Premium

Выпущено: 2012
 Этажей: 1
 Этаж: 12 этаж из 21 этажа

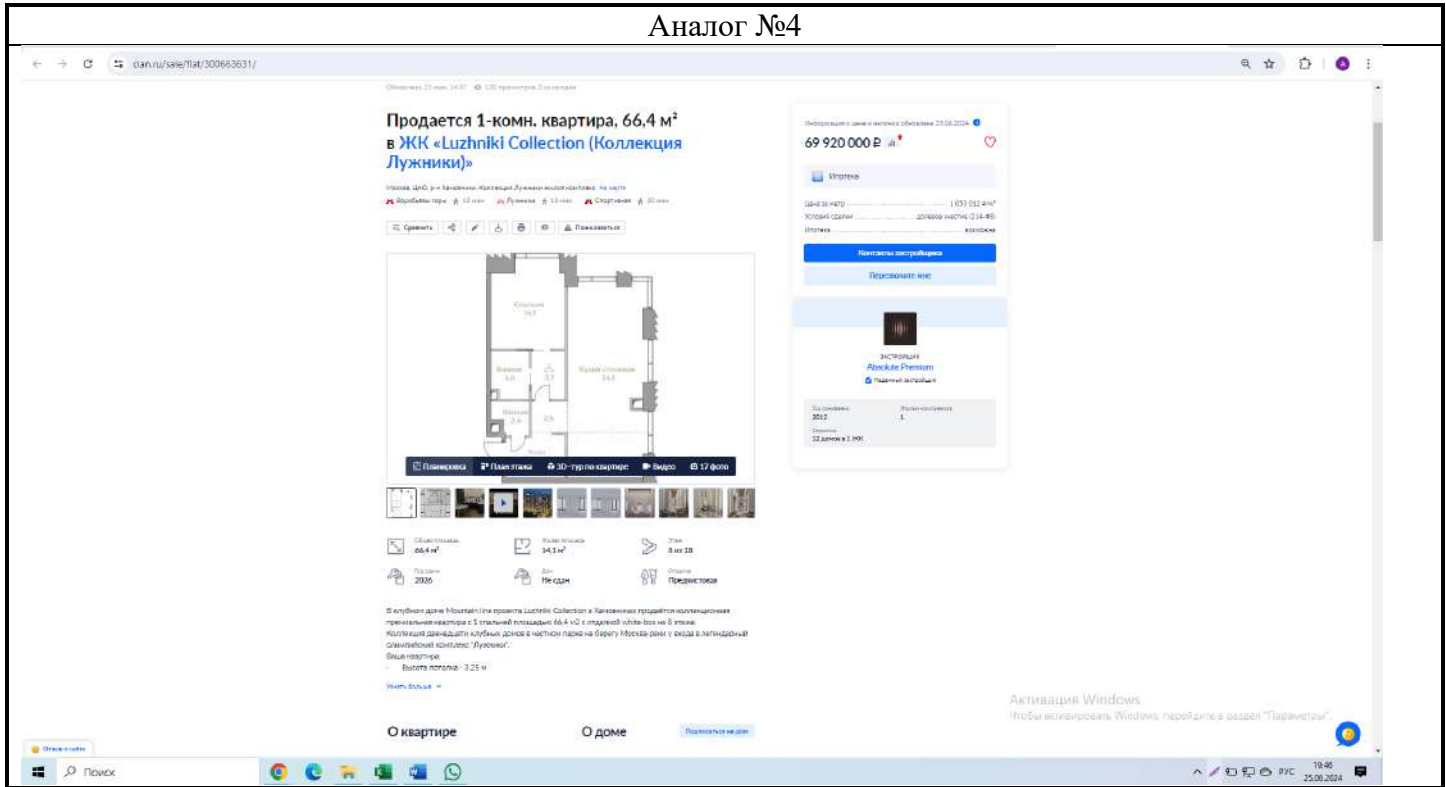
В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Косино-Давыдовском районе продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 84,5 м² с отдельной итём-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Выше-нашпатель
 Высота потолка: 3,25 м

Нет, больше

О квартире О доме Подключить на дом

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №20	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,30	82,7	83,2	84,5	66,4
Цена, руб.		75 207 000	76 379 000	88 653 000	69 920 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/	https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/	https://www.cian.ru/sale/flat/301228783/	https://www.cian.ru/sale/flat/300663631/
Цена, руб. кв.м		909 395	918 017	1 049 148	1 053 012
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		818 456	826 215	944 233	947 711
Корректировка на площадь		0,06%	0,13%	0,32%	-2,54%
Скорректированная цена за кв.м		818 947	827 289	947 255	923 639
Абсолютная корректировка		10,06%	10,13%	10,32%	12,54%
Коэффициент соответствия		9,94036	9,87167	9,68992	7,97448
Вес аналога		26,524%	26,341%	25,856%	21,279%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		876 597			
Справедливая стоимость, руб.		72 143 933			

Аналог №1

Продается 2-комн. квартира, 82,7 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ЖК «L» в Западном направлении Лужнецкого микрорайона. На пути

Ж. Выходы парк: 12 мин. | Л. Рязань: 13 мин. | Станция: 10 мин.

3 комнаты | 2 Полы: паркет | 30-уровневый | Видно | 17 фото

Средняя цена: 82,7 м² | Площадь: 28,7 м² | Этаж: 3 из 38
 Год: 2026 | Вид: Не сдан | Отдел: Предчистовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhnik Collection в Западном направлении коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 82,7 м² с отдельной utility-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный домик в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Выше надстройка
 Высота потолка: 3,25 м

Узнать больше

75 207 000 R

Ипотека

Цена за м²: 904 247 руб/м²
 Площадь сделки: 20260 кв.м (214-45)
 Ипотека: ипотека

+7 (499) 954-72-99

Можно помочь для работы, сообщите на почту
 Если хотите увидеть фото, нажмите на

Позвоните мне

Агентство
 Андрей Рязанцев
 Главный менеджер

Заказы: 2024 | Исполнения: 1
 Статус: 32 дня в 1 год

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире | О доме | Показать на карте

Аналог №2

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

Новая ЖК «L» в Западном направлении Лужнецкого микрорайона. На пути

Ж. Выходы парк: 12 мин. | Л. Рязань: 13 мин. | Станция: 10 мин.

3 комнаты | 2 Полы: паркет | 30-уровневый | Видно | 17 фото

Средняя цена: 83,2 м² | Площадь: 28,7 м² | Этаж: 3 из 38
 Год: 2026 | Вид: Не сдан | Отдел: Предчистовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhnik Collection в Западном направлении коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м² с отдельной utility-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный домик в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Выше надстройка
 Высота потолка: 3,25 м

Узнать больше

76 379 000 R

Ипотека

Цена за м²: 918 017 руб/м²
 Площадь сделки: 20260 кв.м (214-45)
 Ипотека: ипотека

+7 (499) 954-72-99

Можно помочь для работы, сообщите на почту
 Если хотите увидеть фото, нажмите на

Позвоните мне

Агентство
 Алена Premium
 Главный менеджер

Заказы: 2024 | Исполнения: 1
 Статус: 32 дня в 1 год

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире | О доме | Показать на карте

Аналог №3

Продается 2-комн. квартира, 84,5 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ЖК в Зеленом, Коллекция Лужники-модерн-класс. На карте

300 метров парк 12 мин. до Лужники 13 мин. до Стрелки 30 мин.

3 Скрыть 17 фото

Планировка: 20-этажный корпус, 2-й этаж, 17 фото

Общая площадь: 84,5 м²
Жилая площадь: 28,7 м²
Этаж: 3 из 20
Пол: Паркет
Ванна: Санузел
Отопление: Центральное

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Зеленом создается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 84,5 м² с отдельной итеем-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный спортивный комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м

Нат. бол. =

Активация Windows
"Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире О доме Подписать меня

Аналог №4

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

Новая ЖК в Зеленом, Коллекция Лужники-модерн-класс. На карте

300 метров парк 12 мин. до Лужники 13 мин. до Стрелки 30 мин.

3 Скрыть 17 фото

Планировка: 20-этажный корпус, 2-й этаж, 17 фото

Общая площадь: 66,4 м²
Жилая площадь: 24,3 м²
Этаж: 3 из 20
Пол: Паркет
Ванна: Санузел
Отопление: Центральное

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Зеленом создается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м² с отдельной итеем-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный спортивный комплекс «Лужники».

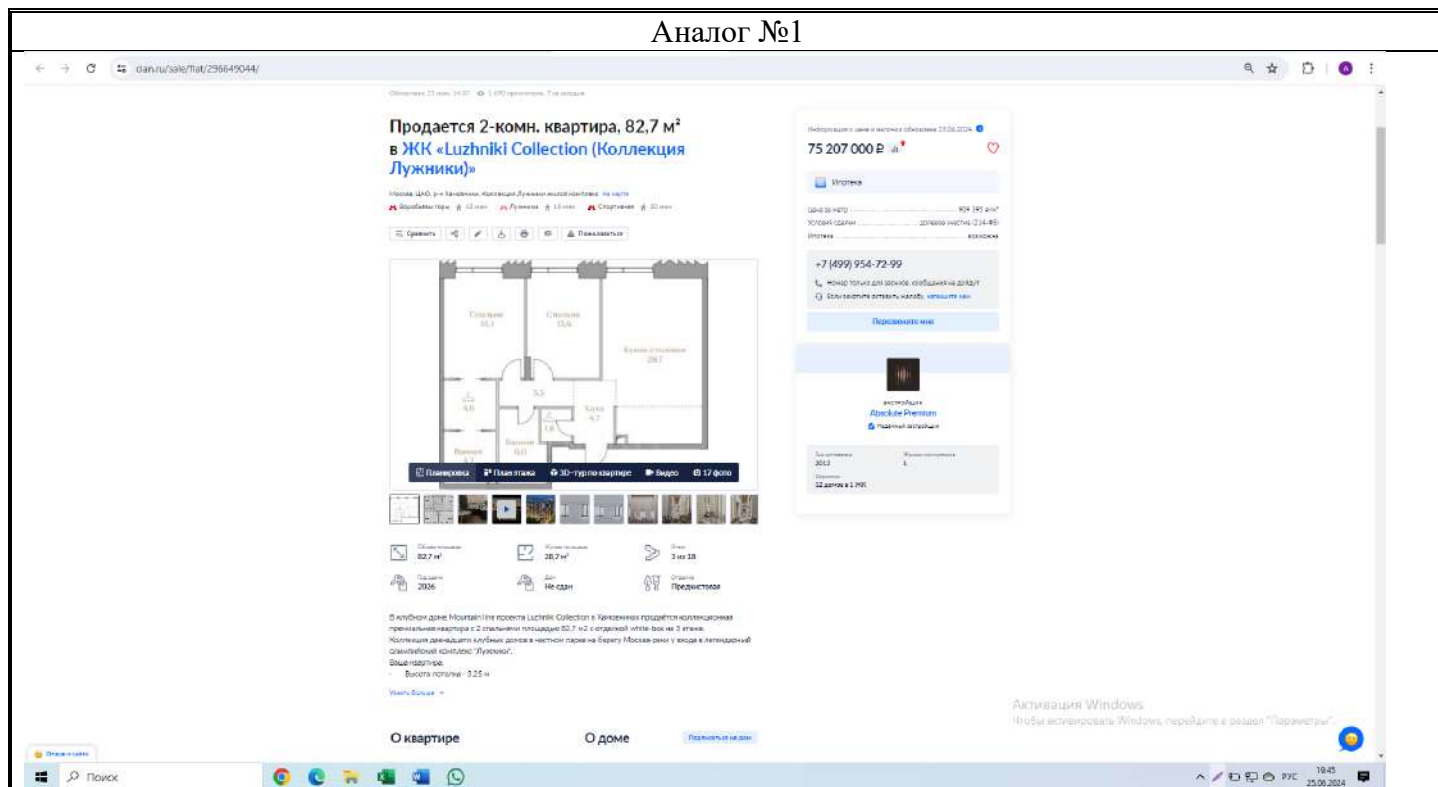
Высота потолков: 3,25 м

Нат. бол. =

Активация Windows
"Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире О доме Подписать меня

Показатель	Объект оценки №21	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	82,7	83,2	84,5	66,4
Цена, руб.		75 207 000	76 379 000	88 653 000	69 920 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/	https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/	https://www.cian.ru/sale/flat/301228783/	https://www.cian.ru/sale/flat/300663631/
Цена, руб. кв.м		909 395	918 017	1 049 148	1 053 012
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		818 456	826 215	944 233	947 711
Корректировка на площадь		-2,84%	-2,77%	-2,58%	-5,36%
Скорректированная цена за кв.м		795 212	803 329	919 872	896 914
Абсолютная корректировка		12,84%	12,77%	12,58%	15,36%
Коэффициент соответствия		7,78816	7,83085	7,94913	6,51042
Вес аналога		25,893%	26,035%	26,428%	21,645%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		852 292			
Справедливая стоимость, руб.		89 575 889			



Аналог №2

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

Москва, ЦАО, м. Лужники, Коллекция Лужники, микрорайон: не найден
 м. Выховатский: в 12 мин. м. Лужники: в 13 мин. м. Спортивная: в 30 мин.

76 379 000 R

Ипотека

Цена за метр: 912 871 R/м²
 Усреднен. оценка: 214 800
 Ипотека: актуально

+7 (499) 954-72-99

Позвоните агенту

Актуальность: Absolute Premium

Выдана в 2012
 Продана в 1
 Прочитано: 12 раз в 2 нед.

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Косино-Давыдовском районе продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м² с отдельной итём-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Выше на карте: Высота потолка: 3,25 м

Нет, больше

О квартире О доме Подключить уведомления

Аналог №3

Продается 2-комн. квартира, 84,5 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, м. Лужники, Коллекция Лужники, микрорайон: не найден
 м. Выховатский: в 12 мин. м. Лужники: в 13 мин. м. Спортивная: в 30 мин.

88 653 000 R

Ипотека

Цена за метр: 1 043 341 R/м²
 Усреднен. оценка: 214 800
 Ипотека: актуально

Позвоните агенту

Актуальность: Absolute Premium

Выдана в 2012
 Продана в 1
 Прочитано: 12 раз в 2 нед.

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Косино-Давыдовском районе продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 84,5 м² с отдельной итём-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Выше на карте: Высота потолка: 3,25 м

Нет, больше

О квартире О доме Подключить уведомления

Аналог №4

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

Цена: 69 920 000 руб.

Площадь: 66,4 м²

Эксплуатация: 2306

Высота потолка: 3,25 м

Ссылка на источник информации: <https://www.cian.ru/sale/flat/300663631/>

Показатель	Объект оценки №22	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	82,7	83,2	84,5	66,4
Цена, руб.		75 207 000	76 379 000	88 653 000	69 920 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/	https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/	https://www.cian.ru/sale/flat/301228783/	https://www.cian.ru/sale/flat/300663631/
Цена, руб. кв.м		909 395	918 017	1 049 148	1 053 012
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		818 456	826 215	944 233	947 711
Корректировка на площадь		-2,84%	-2,77%	-2,58%	-5,36%
Скорректированная цена за кв.м		795 212	803 329	919 872	896 914
Абсолютная корректировка		12,84%	12,77%	12,58%	15,36%
Коэффициент соответствия		7,78816	7,83085	7,94913	6,51042
Вес аналога		25,893%	26,035%	26,428%	21,645%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		852 292			
Справедливая стоимость, руб.		89 575 889			

Аналог №1

Продается 2-комн. квартира, 82,7 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ЖК «Luzhniki Collection» Лужники-миллионеров: на карте
 ● Дорожные работы: 12 мин. ● Лужники: 13 мин. ● Спортивная: 30 мин.

3.0-туров квартира ● Видео ● 17 фото

Составные: 82,7 м² | Площадь: 2906 | Этаж: 14 из 28 | Тип: Предчистовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Лужниках создается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 82,7 м² с отдельной utility-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный домик в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Выше надстройка
 Высота потолка: 3,25 м

Узнать больше

75 207 000 R

Ипотека

Срок на карту: 104 245 руб.
 Подарок сдачи: 200 000 руб. (214-45)
 Ипотека: ипотека

+7 (499) 954-72-99

Можно помочь для работы, сообщите на почту
 Если хотите сделать заявку, нажмите на

Позвоните мне

Агентство
 Андрей Рязанцев
 Главный менеджер

Высшая школа
 2012 | Ипотека: 1

Этаж: 14
 32 комнаты в 1 кв.

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире | О доме | Показать все фото

Аналог №2

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

Новая ЖК «Luzhniki Collection» Лужники-миллионеров: на карте
 ● Дорожные работы: 12 мин. ● Лужники: 13 мин. ● Спортивная: 30 мин.

3.0-туров квартира ● Видео ● 17 фото

Составные: 83,2 м² | Площадь: 2926 | Этаж: 14 из 28 | Тип: Предчистовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Лужниках создается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м² с отдельной utility-бок на 3 этаже. Коллекция представляет клубный домик в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Выше надстройка
 Высота потолка: 3,25 м

Узнать больше

76 379 000 R

Ипотека

Срок на карту: 110 017 руб.
 Подарок сдачи: 200 000 руб. (214-45)
 Ипотека: ипотека

+7 (499) 954-72-99

Можно помочь для работы, сообщите на почту
 Если хотите сделать заявку, нажмите на

Позвоните мне

Агентство
 Алена Premium
 Главный менеджер

Высшая школа
 2012 | Ипотека: 1

Этаж: 14
 32 комнаты в 1 кв.

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О квартире | О доме | Показать все фото

Аналог №3

Продается 2-комн. квартира, 84,5 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ЖК в Зеленом, Коллекция Лужники-модерн-класс. На карте

300 метров парк 12 мин. до Лужники 13 мин. до Стрелецкой 30 мин.

3 Скрыть 17 фото

Планировка: 2-комн. квартира, 20-этажный корпус, 3 этаж

Общая площадь: 84,5 м² | Жилая площадь: 28,7 м² | Этаж: 3 из 20

Построено: 2026 | Тип: ЖК-СДМ | Статус: Предстоящая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Зеленом создается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 84,5 м² с отдельной итер-бок на 3 этаже. Коллекция разработана клубными дизайнерами в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный спортивный комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м

Ничья, Большая

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №4

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

Новая ЖК в Зеленом, Коллекция Лужники-модерн-класс. На карте

300 метров парк 12 мин. до Лужники 13 мин. до Стрелецкой 30 мин.

3 Скрыть 17 фото

Планировка: 1-комн. квартира, 20-этажный корпус, 3 этаж

Общая площадь: 66,4 м² | Жилая площадь: 24,3 м² | Этаж: 3 из 20

Построено: 2026 | Тип: ЖК-СДМ | Статус: Предстоящая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Зеленом создается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м² с отдельной итер-бок на 3 этаже. Коллекция разработана клубными дизайнерами в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный спортивный комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м

Ничья, Большая

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

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 01.04.2024 г.

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 08.04.2024 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:

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

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 ($R^2=0,668$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,12}$$

Таблица 6.3 Итоговое суждение о справедливой стоимости объектов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	84,6	73 974 578
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	86 501 532
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	103 056 506
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	123 128 647
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	74 366 038
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	80,50	70 791 861
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	73 376 639
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	85 320 311

№ 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	89 575 889
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	89 575 889
Итого:			1 942 629 947

6.3. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

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

1 942 629 947 (один миллиард девятьсот сорок два миллиона шестьсот двадцать девять тысяч девятьсот сорок семь) рублей (НДС не облагается)

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	73 974 578	Не применялся	73 974 578
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	86 501 532	Не применялся	86 501 532
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	103 056 506	Не применялся	103 056 506
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	123 128 647	Не применялся	123 128 647
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	74 366 038	Не применялся	74 366 038
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	70 791 861	Не применялся	70 791 861

№ 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	73 376 639	Не применялся	73 376 639
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	85 320 311	Не применялся	85 320 311
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	123 447 807	Не применялся	123 447 807
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	103 543 385	Не применялся	103 543 385
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	126 125 341	Не применялся	126 125 341
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	72 217 667	Не применялся	72 217 667
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	72 217 667	Не применялся	72 217 667
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	53 751 671	Не применялся	53 751 671

№ 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	108 652 773	Не применялся	108 652 773
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	108 652 773	Не применялся	108 652 773
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	70 640 071	Не применялся	70 640 071
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	89 501 188	Не применялся	89 501 188
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	72 067 781	Не применялся	72 067 781
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	72 143 933	Не применялся	72 143 933
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	89 575 889	Не применялся	89 575 889
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	89 575 889	Не применялся	89 575 889
			1 942 629 947		1 942 629 947

№ 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.	108 652 773
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.	70 640 071
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.	89 501 188
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.	72 067 781
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.	72 143 933
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.	89 575 889
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.	89 575 889
	Итого:	1 942 629 947

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 942 629 947 (один миллиард девятьсот сорок два миллиона шестьсот двадцать девять тысяч девятьсот сорок семь) рублей (НДС не облагается)

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Документы Объекта оценки (заверяются должным образом на печатном носителе)



Договор участия в долевом строительстве № LC/SG/016

город Москва

«09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандоси-инвест (ООО «СЗ Грандоси-инвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вл. пр. муниципальный округ Хамовники, Лузнецкая наб. д. 2/4, стр. 4, текстовый этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401061, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейса Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года в отделе Ф.Ю., нотариуса города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/790-077-2022-15-116, с одной стороны и
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства Недвижимости Б» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Московской областной Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москва 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства 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 Хатунзяновой Гюльям Саидовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Ефимовой Ириной Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-077-2022-4-399, с другой стороны, при совместном именовании 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 земля: земля населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01/005/019/23, вид разрешенного использования: возведение жилых застройщика (высотная застройка) (2.0). Предоставляет коммунальные услуги (3.1.1), Водные обслуживания (3.3), Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1), Домовладение, начальное и среднее общее образование (3.5.1), Детское учреждение (4.1), Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Магазины (4.4), Высокоскоростная и скоростная железная дорога (4.5), Общественное питание (4.6), Службы охраны (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «29» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://www.dolvo.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandosinvest.ru/>

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

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, инженерной инфраструктуры и объектов инфраструктуры, с связанной инженерной и объектами инфраструктуры, общей площадью 325241,6 кв. м, в том числе Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

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

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных керамических материалов (каранч, керамические камни, блоки и др.)
Материал внутренних перегородок – Металлические железобетонные.

Класс энергоэффективности:
Сельскохозяйственность – менее 3 баллов.
Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:
Корпус: В1
Этаж: 4
Проектный номер: В1-016
Общая площадь: 133,00 кв.м.
Жилая площадь: 45,60 кв.м.
Количество комнат: 3
Площадь: 0,00 кв.м.

Планировка помещений автономного использования, таблица, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображенные в графической форме (схема, чертеж) расположены по отношению друг к другу частей являются объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений автономного использования, террас, местоположения Объекта долевого строительства на этаже и строении Многофункционального комплекса, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс; указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привязка к площади»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением показателя коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными кадастровыми работами, органами или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до сдачи, соответственно, именованной площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не являются основанием для осуществления перерасчета Цены Договора в отношении 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 площади Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признали и согласились не претендовать на изменение существующих планировок Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Участнику Объекта долевого строительства. Стороны признали и согласились не претендовать на изменение передаваемой Участнику проектной привязки площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При том, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

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

3.2.4. Вносить изменения в проектно-документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующей документации в проектный 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 порядке, сроки и порядке, установленных Договором.
3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работ, связанных 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 вест реконструкцию деятельности с использованием коммерческого оборудования 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 жилья лично или через доверенное лицо, позволяющая 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 подложить Акт приема-передачи.
3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

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

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

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

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

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, подписываемых уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

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

Table with 2 columns: Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akked@tinkoff.ru and Адрес электронной почты для обмена сообщениями: 600.grandosinvest@gmail.com. It also lists the email for the escrow agent.

Подпись Сторон:

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

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в 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 переустройством/перестройкой Объекта долевого строительства в т.ч. вводе в эксплуатацию межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрели, пробивку проемов, шпатель, борозд в стенах и перегородках и т.д.).

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

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче выехать либо через доверенное лицо, либо по почте, который должен быть подтвержден нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 3 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

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

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

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 51 887 472,00 (Пятьдесят один миллион восемьсот восемьдесят семь тысяч четыреста семьдесят два рубля 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 613 327,69 (Шестисот тринадцать тысяч триста двадцать семь рублей 69 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себе финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

ООО «С3 Грандэволюшн»
Место нахождения: г. Москва.
Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Химкинский, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81
ПИН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810
Расчетный счет 840702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:
ООО «Тинькофф Кэпитал» ДУ, ЗИИФ Недвижимости и Тинькофф Фокс Строительная Недвижимости И»
Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
КПП 774304530, ОГРН 11977463801388
КПП 7743041001
р/с 40701810200006001964
в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
и/с 30101810200006000700
БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akreditiv@zbs-preimium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandevolution@gmail.com

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

Подпись Сторон:

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

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

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

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

План Объекта долевого строительства

Architectural plan of the apartment unit with a table of room areas. The table lists rooms like 'Кухня', 'Спальня', 'Ванная', etc., with their respective areas in square meters.

Подпись Сторон:

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

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: М.П. 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 чистой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/вытяжек 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 внутренние коллекторы без установки декоративных решето;
- 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 накладных;
- Электроснабжение. Установка внутриярусного электрощита, выполнена разводка электроразет, 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 запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решетчатой 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: М.П. ЛПТрейс А.М./

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



Договор участия в долевом строительстве № LC/SW/11

город Москва 09 декабря 2022 года
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Граждановоинвест» (ООО «СЗ Граждановоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вид держ. кадастровый 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 Ирины Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Учредителем ООО, договором города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/786-и77-2022-13-116, с одной стороны и
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7745304590, в лице Ирины Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Учредителем ООО, договором города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Махалыча Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хагичуряном Георгием Савиловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдырева Ирины Александровны, зарегистрированное в реестре за № 77/720-и77-2022-6-309, с другой стороны,
при совместном замысливании застройки «Стройная», в по отдельности – «Стройная», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на aşağıсьующих условиях:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, являющееся на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-0065019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (включая застройку) (2.03). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Высокое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Детское, начальное и среднее общего образования (3.5.1); Деполевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.3); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее движимое средство Участника долевого строительства в соответствии с Договором, гражданским законодательством Российской Федерации, Федеральный закон № 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 № 77-01-026487-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://naukadanot.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <https://sgrmidoostinvest.info/>.
1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, переводит денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

1

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

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

Многоквартирный дом – Корпус № А1, односекционное, 18-ти этажное жилое здание, с общедолевыми инженерно-техническими помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 10381,7 кв.м.

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

Материал половая черепицы – Мелкоштучные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмоустойчивость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: А1

Этаж: 4

Проектный номер: А1/111

Общая площадь: 93,90 кв.м.

Жилая площадь: 27,30 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

Планировка комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и плани Объекта долевого строительства, отображенной в графической форме (схема, чертеж) расположены на отношении друг к другу частей входящего в состав долевого строительства жилого помещения (квартал, 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 планировка»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых помещений), и также этаж (с применением понижающего коэффициента) определены по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определенное Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с обзором, проведенным уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается площадь Цены Договора, проводятся до оценки и, соответственно, позднее площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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

2

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

1.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

1.8. Приложения:

1.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

1.8.2. Приложение № 2 – Отраслевая стоимость готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик: ООО «СЗ Граждановоинвест», Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, вид держ. кадастровый округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, Готовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2, стр. 4/1, ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810, Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк; Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ Недвижимости Ю, Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018, Готовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018, ИНН 774304530, ОГРН 11977463801388, КПП 774301001, КСЧ 4070181020000001964 в АО «Райффайенбанк», г. Москва в АО 3010181020000000070, БИК 044525700; Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: m.khodin@tinkoff.ru; Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.dvanzoninvest@gmail.com

Подпись Сторон:

Table with 2 columns: от Застройщика, Представитель по Доверенности: М.П. ЛПРЕКС А/М; Участник долевого строительства, Представитель по Доверенности: М.П. Михайлов С.А.

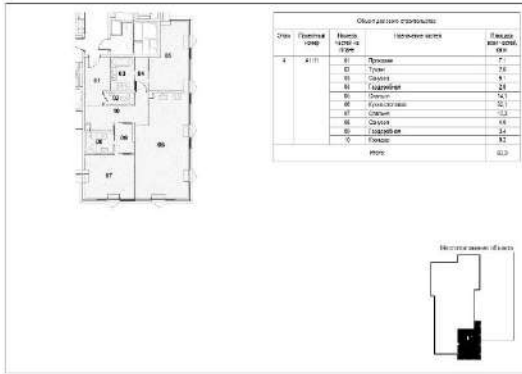
5

14

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № ЛС/С/В/111 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № ЛС/С/В/111 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

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

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.П. 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 черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/дверей со стеклопакетом (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) (в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансформации;
- Плиты. Без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены индивидуальные котельные без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Основные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков систем канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, пожаротрнная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Запуск вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

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

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



Договор участия в долевом строительстве № ЛС/С/В/1013

город Москва «09» декабря 2022 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэшбэк ДУ», закрытым паевым инвестиционным фондом неважности «Тинькофф Фонд Строительств Независимости» (далее – «Фонд»), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7745304590, правила доверительного управления ЗПИФ неважности «Тинькофф Фонд Строительств Независимости» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участником» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Катуриным Георгием Савиловичем, правом исполнения обязанности нотариуса города Москвы нотариусом Приам Александровичем, зарегистрированном в реестре за № 77/720-а/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: «земли населенных пунктов», с кадастровым номером 77:01:0065019:3, вид разрешенного использования: «многоэтажная жилищная застройка (высшая застройка)» (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деянное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кошопки)) (4.2); Магистраль (4.4); Бюджетная и стрелковая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающее земельное средство 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» сентября 2022г., выданное Кабинетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства, <http://msh.don.rf>, а также на официальном сайте застройщика: <http://zgstroyinvest.ru/>.

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

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

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

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

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

Материал внутренних перегородок – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 вышеземных этажей + 2 подземных этажа.

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электр. и пробную прокладку, ниш, борозд в стенах и перегородках и т.д.).

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

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

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные во статьях 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 соблюдение обязательств по описи всех издержек по объектно-надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплата коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели 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 Общом имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания в ремонте Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровую учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, а 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.

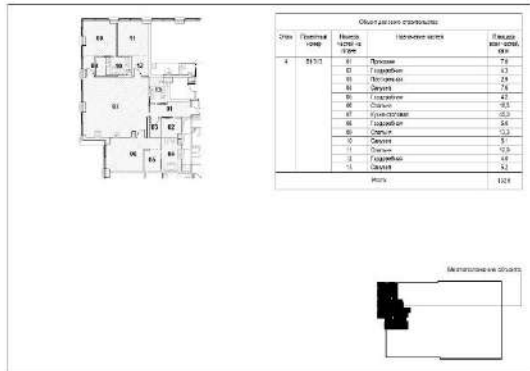
4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 80 458 882,00 (Восемьдесят миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят два рубля 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической произведенной площади составляет 606 779,9 (Шестьсот шесть тысяч семьсот семьдесят восемь рублей 99 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/G1/013
от «...» ... 2022 года

План Объекта долевого строительства



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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «С3 ГрандэвоуИнвест» Место нахождения: г. Москва Адрес: 119270, г. Москва, в/терт. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, инб. Лужнецкая, д. 2, стр. 81 ИНН 770406877, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет: №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО «Сбербанк»	Участник долевого строительства: ООО «Ганькофф Капитал» Д.У. ЗИИФ недвижимости «Пинькофф Фокс Строитель» Недвижимости И» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018 Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018. ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 774301901 р/сч 407018102000060001964 в АО «РФД/ФинТехИнвест», г. Москва в/сч 30101810200006000700 БИК 044525700
---	--

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkediv@abs.rsnpp.ru Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandevouinvest@gmail.com	Адрес электронной почты: g.mikhailov@nokalf.ru тел.: +7 (499) 704 06 13
--	--

Подписи Сторон:

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

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

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/G1/013
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/вытяжек со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы на устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансировки;
- Полы. без утепления, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Вход в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконовые 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, пожаротривная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вытяжных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконовые устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подписи Сторон:

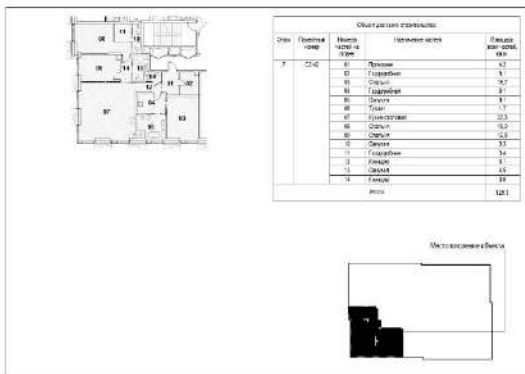
от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

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

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/112/24 от 09-го декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/112/24 от 09-го декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Подписан Сторон:

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

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.П. 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 строительно-монтажных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/дверей со стеклопакетом (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансформов;
- Полы. Без стяжек, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решеток; радиаторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Ввод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Сливочные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтажные стояки канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки смесочных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного вводно-распределительного устройства; декоративная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Зонда вытяжных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Сливочные системы. Монтажные сливочные стоки без разводки по помещению.

Подписан Сторон:

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

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



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/G1/052

город Москва 09-го декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительство» (ООО «СЗ Градостроительство»), место нахождения: 119270, г. Москва, Валерг. Муришевский округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704620277, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шугреев Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 777780-в/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэпитал ДУ», закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости В» (далее - Фонд), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7745304590, правила доверительного управления ЗПИФУ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости В» (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 Кангуровым Георгием Савиловичем, правление исполнителем обязанности нотариуса города Москва Бондаревой Прима Александровны, зарегистрированное в реестре за № 777720-в/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее - «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0065019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилищная 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); Депоное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кошопексы) (4.2); Магазины (4.3); Бюджетная и стрелковая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 33 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее денежными средствами Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» сентября 2022г., выданное Капитальным государственного строительного надзора города Москвы.

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

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

выделенными инвестиционными 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 - 15317,6 кв.м.

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

Материал внутренних перегородок - Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности - А

Сейсмостойкость - менее 5 баллов.

Этажность - 18 вышеземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: В1

Этаж: 9

Проектный номер: В1.052

Общая площадь: 74,90 кв.м.

Жилая площадь: 45,40 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса - 0,00 кв.м.

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

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

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

О факте внесения 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, допустимая именная площадь передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. владение межкомнатных перегородок, разводу всех инженерных коммуникаций, электр.пробой, пробой проемов, ниш, борозд в стенах и перегородках и т.д.).

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

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

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

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

Участник несет риск случайной гибели 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 Общом имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 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 привязанной площади составляет 709 104,31 (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 России» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), зачисляемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Данного лица) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

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

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «С3 I realtyinvest» Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, индекс 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. ЗПИФ Недвижимости «Гинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018. ИНН 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.granvouzinvest@gmail.com.	Адрес электронной почты: g.michalov@hako.ru тел.: +7 (499) 704 66 13
---	--

Подпись Сторон:

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

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

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/G1/052
от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/G1/052
от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства

№	Площадь, кв.м.	Виды отделочных работ	Полученные метры	Площадь, кв.м.
1	51,92	И - Отделка	И - Отделка	7,2
		О - Потолок	О - Потолок	10
		П - Паркет	П - Паркет	24
		Н - Напольное	Н - Напольное	2,8
		М - Мрамор	М - Мрамор	0,5
		Л - Линолеум	Л - Линолеум	1,4
		К - Керамическая	К - Керамическая	1,1
		В - Ванная	В - Ванная	1,8
		Итого		24,8

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Окна. Установка окон/вытяжек со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы по установленной модели;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансферных;
- Потолки. без утепления, 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. Заход в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощитка, пожаротренированная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вытяжных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

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

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

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SM.064 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SM.064 от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Table with 4 columns: Этаж, Площадь (общая/жилая), Индекс, and other technical specifications for the apartment unit.



Подпись Сторон:

Signatures of the Developer and the Participant in the shared construction agreement.

Подпись Сторон:

Signatures of the Developer and the Participant in the shared construction agreement.



Договор участия в долевом строительстве № LC/SM.2/65

г. Москва 09 декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандосириэт» (ООО «СЗ Грандосириэт»), место нахождения: 119270, г. Москва, вверт. муниципальный округ Хованский, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код: 77, ОГРН 1197746164294, ИНН 7704802977, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шпрев Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-077-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строительский Недвижимости Ю» (место нахождения: 125122, г. Москва, Голубинский шоссе, дом 5, вврп. 1, этаж 19, пом. 1901/8), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304590, правил доверительного управления СПИО недвижимости «Тинькофф Фонд Строительский Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Мигуриным Георгием Савловичем, являющему исполнителем обязанности нотариуса города Москвы нотариусом Прими Александровичем, зарегистрированном в реестре за № 77/720-077-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, являющееся на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01/005019/3, вид разрешенного использования: многоквартирная жилищная застройка (высшая застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дежурное управление (4.1); Объекты торговли (торговые павильоны, торгово-развлекательные центры (кошачья) (4.2); Магистраль (4.1); Банковская и страховая деятельность (4.5). Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 кв. м, расположенной по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающие земельные 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 предусмотрено следующими документами: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» сентября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, регистрация в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://mian.don.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandosireet.ru/>;

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

владелец(и) инвестиционных паяв Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

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

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

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов. Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2
Этаж: 11
Проектный номер: С2/65
Общая площадь: 85,90 кв.м.
Жилая площадь: 30,70 кв.м.
Количество комнат: 2
Терраса – 0,00 кв.м.

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

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

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

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

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

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, электротки, прошивку проемов, ниш, борозд в стенах и перегородках и т.д.).

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

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию 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 надлежащее исполнение обязательств по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели 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 данн в Объект имущество Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 61 265 876,00 (Шестыдесят один миллион двести шестьдесят пять тысяч восемьсот семьдесят шесть рублей 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактически переданной площади составляет 713 223,24 (Семьсот тринадцать 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 уплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), за исключением для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Делегента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «С3 Градскоинвест» Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, вил.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, телмический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, инб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №407028105380900263222, открыт в подразделении ПАО «Сбербанк»	Участник долевого строительства: ООО «Гинькофф Капитал Д.У. ЗИФ Недвижимости Ю» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018. ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 774301001 р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайенсбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525760
--	--

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akke@dfwz.vib-prime.ru	Адрес электронной почты: g.ushchikov@taofoff.ru тел: +7 (499) 704-66-13
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.gradskoinvest@gmail.com	

Подпись Сторон:

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

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

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/HL2/65
от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/HL2/65
от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства

№	Площадь, кв.м.	Наименование	Площадь, кв.м.
11	22,00	Дверная	0,6
		Входная	1,7
		Спальня	8,7
		Гостиная	14
		Кухня	5,2
		Спальня	9,5
		Гостиная	20,0
		Спальня	14
		Ванная	5,4
		Итого	84,8

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

- Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):
- **Окна.** Установка окон/дверей со стеклопакетом (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы по установленным размерам;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда драждерозы;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляция и выравнивающие покрытия, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отделочные.** Установлены внутренние конвекторы без установки декоративных решёток; решётки не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Заход 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 оконных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электромонтажа, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заходка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного шлейфа без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

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

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

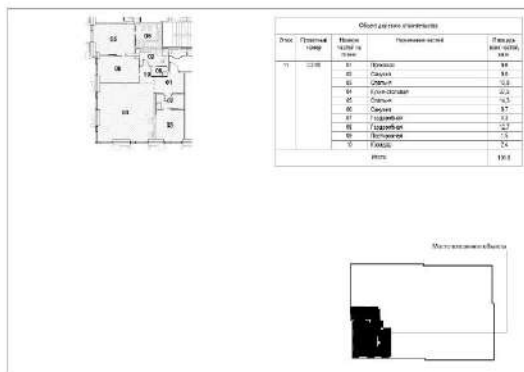
от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /ПТрейс А.М./
М.П.

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

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/112/66 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/112/66 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Оси. Установка окон/выпуклой 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 прорезов;
- 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 решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заход в квартиру трид тригерча 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 электроузелка, поквартирные электрические разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Установка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

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

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



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/G/1012

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт. пер. мун. района Хованский округ Хованский, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164234, ИНН 7704802677, КПП 770401001, вступившее в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейб Анна Михайловна, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ю.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780/07-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Стромешес Недвижимости» (с местом нахождения 125112, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 1901Б), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правдива доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Стромешес Недвижимости» (в 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 Хангагуровым Георгием Саввичевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Александровны, зарегистрировано в реестре за № 77/720/07-2022-4-399, с другой стороны,

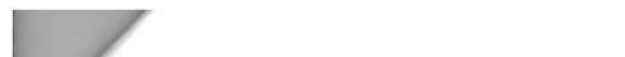
при совместном уполномочии именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее - «земельный участок») категории земля: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01/005019/3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); 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 паркинги (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - «закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: http://www.domof.ru, а также на официальном сайте застройщика: https://grandecoinvest.info/.



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

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

Общая площадь - 18517,6 кв. м.

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

Материал половая 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: 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

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об элже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображенный в графической форме (схема, чертеж) расположены по отношению друг к другу частей многоквартирного объекта долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), расположенных Объекта долевого строительства на этаже и строящегося Многофункционального комплекса, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее - «Проектная приведенная площадь»).

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

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

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

Статья 7. Особые условия

7.1. Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки.

Уступка права требования по Договору подается государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один организационный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником лично, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора может быть проведено обременение земельных участков из Земельного участка (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса. Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- на изменение документации по планировке территории, проект планировки, проект межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершенные Застройщиком и (или) другими лицами любых видов действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) и вышеуказанных целей;

- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строящегося (создаваемого) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;

- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, соответствующего подлинному уведомлению лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.granoulinvest@gmail.com;

- Адрес электронной почты Участника: glushchireva@npl.ru.

7.3.2. Сообщения, направляемые по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение также считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

7.3.3. Сообщения, направляемые Сторонами по индивидуальную адрес, но в иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороне. Сообщения, направляемые без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанного уведомленным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороне.

7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:

- Досудебные претензии и ответы на них;
- Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

7.4. Обмен Сообщениями, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказных писем с уведомлением и описью вложений Почтой России, либо курьером (парочно). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уведомленным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться врученным.

7.4.1. при доставке курьером (парочно) Стороны-отправителя - в день приема уведомления Стороны-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

7.4.2. при доставке ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения - в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Уведомленные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

8.1.2. По решению суда.

8.1.3. В связи с односторонним внесудебным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним внесудебным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, подлежащие возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства.

8.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если Участником не будут выполнены индивидуальные условия договора счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу у Эскроу-агента. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ.

Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны, не исполнившие свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившие свои обязательства, обязаны уплатить другой Стороне предусмотренный Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойку (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пеню), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной трети от ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пеню) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несовершенное исполнение обязательств по Договору.

К указанным обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

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 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 уведомленными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение №1 - План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик: ООО «С3 Грандуоинвест» and Участник долевого строительства: ООО «Гринвуд Капитал» Д.У. - ВИНФ недвижимость - Гринвуд Фонд Строительная Недвижимость По. Includes contact information, addresses, and bank details for both parties.

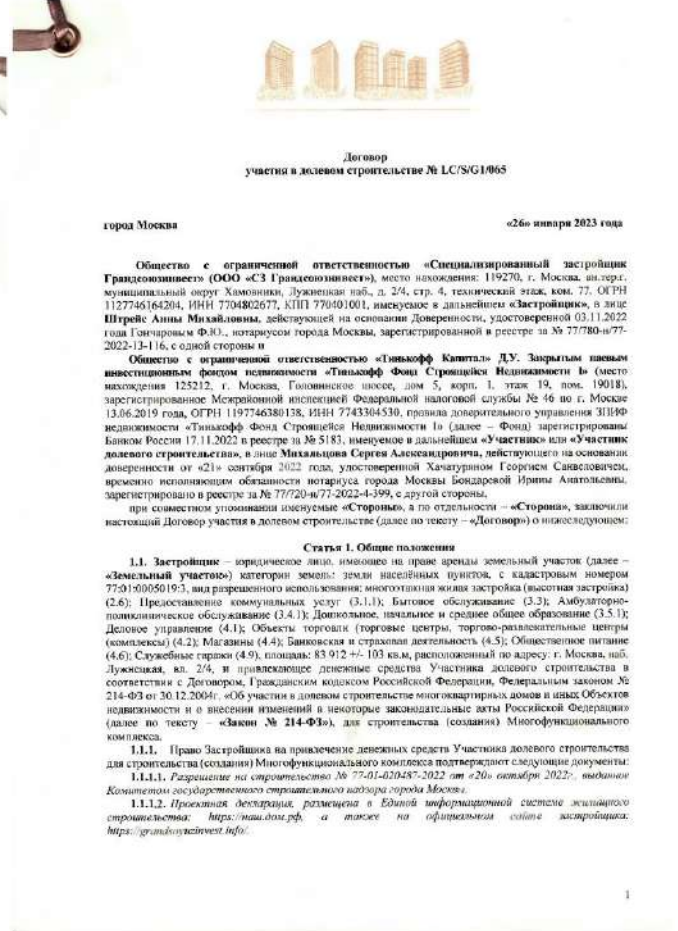
Подпись Сторон:
от Застройщика: [Подпись] / Штрейс А.М./
от Участника долевого строительства: [Подпись] / Дикальков С.А./
Includes official stamps of both parties.



15



16



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 на и/или инвестиционных паяв 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 32424,6 кв.м, владениями Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Квартира № П1, одноэтажное, 18-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 18517,6 кв.м.

Материал наружных стен и кардоса Общего – 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: 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.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающийся в графической форме (схема, чертеж) разработаны по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), многоквартирного Объекта долевого строительства на этаже и строениями Многофункционального комплекса, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «**Проектная привнесенная площадь**»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «**Фактическая привнесенная площадь**») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением поэтажного коэффициента) определяются по завершению строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической привнесенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, определенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Объемы фактической привнесенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, приводятся до отщипки и, соответственно, изменения площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать также изменения существенных изменений 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 по передаче Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая привнесенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от проектной привнесенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической привнесенной площади по сравнению с проектной привнесенной площадью Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на Объект долевого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности выданным инвестиционных паяв Фонда на Объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначенная как «общая».

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без включения площади террас.

1.5. **Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий завершение строительства Многофункционального комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многофункционального комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.6. **Уполномоченный банк (эскроу-агент)** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1481), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: EsCrow_Sberbank@zabebank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в шести статях 4 настоящего Договора.

1.7. **Общее имущество** – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частью квартир или жилых помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многофункциональном комплексе оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многофункциональном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многофункциональный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многофункциональный комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника (подделкой инвестиционных паяв) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неопределяемым акциям инвестиционных паяв Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

1.8. **События** – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направляемые Сторонами Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) Многофункциональный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса передать Объект долевого строительства, характеристики которого (без отщипки) указаны в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и оплатить Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее 03 января 2027 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

2.2. Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, подлежит передаче Застройщиком Участнику в степени готовности, определенной Приложением №2 к Договору.

2.3. Стороны признают и соглашаются, что не являются существенными изменения проектной документации Многофункционального комплекса и не являются существенным нарушением требований к качеству, противящимся Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональном комплексе и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такового согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

2.4.1. Не имеет каких-либо обязательств, препятствующих надлежащему исполнению Договора;

2.5. Участник подтверждает, что:

2.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многофункционального комплекса;
- о законности имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;
- о моменте возникновения права собственности выданным инвестиционных паяв Фонда на Объект долевого строительства.

2.6. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «Об государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – «**Закон №218-ФЗ**») и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.7. Право собственности выданным инвестиционных паяв Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

2.9. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений, указанных в настоящем Договоре.

Статья 3. Права и обязанности сторон

3.1. **Застройщик обязуется:**

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство предпроектных, проектных, строительно-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

Застройщик имеет право привлекать для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект.

3.1.3. Передать Участнику Объект, характеристики и качество которого соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

3.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора и акта, осуществляющий государственной кадастровый учет и государственную регистрацию прав и течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.

3.1.5. Нести расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату соответствующих услуг специализированных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора.

3.1.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

3.2. **Застройщик вправе:**

3.2.1. При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

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

3.2.4. Вносить изменения в проектные документы в отношении информации о Застройщике, с односторонним внесением соответствующих изменений в проектный декларацию и опубликование 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/интерьером Объекта долевого строительства (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, прошивку 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 принадлежать Застройщику либо иным образом использовать интеллектуальную собственность.

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

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

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, оплату коммунальных услуг, привнесенных по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьими лицами 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, содержание прилегающей 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 и акта, 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 71 638 475,00 (Семьдесят один миллион шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста семьдесят пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей оценки расщепления между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одной квадратного метра фактической привнесенной площади составляет 778 679,08 (Семьсот семьдесят восемь тысяч шестсот семьдесят девять рублей 08 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает и себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства за 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**»), зачислением для учета и списания денежных средств, полученных

Экспро-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

4.2.1.	Экспро-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование (ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Easton_Sberbank@sberbank.ru , номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и гопонских (далее по тексту – «Экспро-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строек в Нежилом Ии
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкономист»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	71 638 475,00 (Семьдесят один миллион шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста семьдесят пять рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонированной суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 4070281053800026322, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициар или Депонент просят:	предоставить (зарезервировать) Экспро-агенту заключить Договор Счета эскро на условиях Гражданского кодекса РФ по форме физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договору об участии в долевом строительстве, разработанным ПАО Сбербанк и размещенным на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу: https://www.sberbank.ru (далее – Правила);
4.2.8.	Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> – истечение срока условного депонирования; – перечисление депонированной суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскро; – прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ; – полномочиями иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Порядок оплаты Цены Договора:

4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскро осуществляется за счет собственных средств в размере 71 638 475,00 (Семьдесят один

миллион шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста семьдесят пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

- 4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пункте 4.2.4. Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.
- 4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскро, указанный в п. 4.2. Договора.
- 4.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскро, не начисляются.
- 4.5. Если в отношении условного депонирования, в котором открыт Счет эскро, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2002 № 177-ФЗ «Об страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса в государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскро с другим уполномоченным банком.
- 4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта отличается от Проектной приведенной площади Объекта, Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:
- 4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта. После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.
- 4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта отличается меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта. После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника документов для строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.
- 4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.
- В случае если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменения Цены Договора.
- 4.8. Стороны договорились, что непосредственное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является уведомлением Участника от приемки Объекта.
- Застройщик вправе, но не обязан, передать Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельца инвестиционных планов Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных планов Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных п. 4.8. Договора – односторонней подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несет Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несет Застройщик.

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину, за исключением случаев электронной регистрации.

Статья 5. Передача Объекта Участнику

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и прочих в его состав элементов, отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1. ч.1. ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обязательствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и / или
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застройщик в срок, предусмотренный действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника.

5.5. Конкретный срок начала передачи Объекта Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемому в соответствии с настоящим пунктом Договора.

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан присутствовать к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приемке Объекта в порядке, предусмотренном Договором, исполнение которого влечет за собой сохранение проведения срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее – «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражен перечень таких

Существенных Дефектов, подлежащих устранению в разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приемки Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов во внутренней отделке Объекта (далее – «Не Существенные Дефекты»). Также дефекты подлежат устранению в дефисной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (если в срок, установленный действующим законодательством, при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Не Существенных Дефектов, а также устранить Не Существенные Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приемки Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Не Существенных Дефектов) процедура приемки Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен соответствующей дефисной ведомостью.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- а) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов;
- б) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6. Договора.

5.13. Стороны согласовали, что неотвратимым отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) указание на наличие Не Существенных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) расхождение Проектной приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 3% (Три процента) в большую или меньшую сторону;
- в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без указания качества отделке;
- г) несоответствия и соответствия дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектно документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе отказаться от настоящего Договора, требовать возврата Цены Договора, отказаться от приемки Объекта, требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта, требовать соразмерного уменьшения Цены Договора, требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

5.14. В случае уклонения или неотвратимого отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом все уведомление Участника от принятия Объекта поднимается: не подписанные в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Связка Участника на обстоятельстве, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться неотвратимым отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении строительства Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператор почтовой связи письмом уведомил о сообщении об оплате Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта и порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа

о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта досрочно, Застройщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о нарушении Участником сообщения (уведомления) о завершении (содержим) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи и Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникают обязанности по внесению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующий доли в общих издержках (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

5.17. Участник извещен и согласен с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию в установленном градостроительным законодательством порядке, и до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, техническим регламентам, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

6.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие непредвиденного их ремонта, прошедшего силами Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных проектной документацией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Статья 7. Общие условия

7.1. Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается установка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой услуги.

Услуга права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (согласию) услуги права требования по Договору Стороны в размере и порядке, согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (согласия) услуги права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена услуга права требования по Договору (иной участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (согласия) услуги права требования по Договору. Вся ответственность за последствием неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомляет о том, что в период действия Договора может быть проведено образование земельных участков из Земельного участка (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Участник соглашается:

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) и вышеуказанных целей;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и отчуждение (включая выкуп) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

- 7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующему адресу:
 - Адрес электронной почты Застройщика: ooo.grandinvest@gmail.com.
 - Адрес электронной почты Участника: g.msh@yandex.ru
- 7.3.2. Сообщения, направляемые по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются принятыми в день их направления. Сообщения также считаются доставленными и в тех случаях, если они поступили лицу, которому оно направлено (адресату), но не обстоятельством, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.
- 7.3.3. Сообщения, направляемые Стороной по выделенному адресу, но в иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направляемые без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанного уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.
- 7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:
 - Досудебные претензии и ответы на них;
 - Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

7.4. Обама Сообщения, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляются путем направления заказных писем с уведомлением и описью вложений Почтой России, либо курьером (варганом). Указанные Сообщения должны быть выполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным.

7.4.1. при доставке курьером (варганом) Стороной-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получителем в курьере Стороной-получителем о получении;

7.4.2. при доставке почтой Стороной-отправителя – в день вручения почтовым отправлением любому лицу, принимающему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день возврата работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата почтой отправления в пункте уполномоченными лицами Стороны-отправителя.

Уведомление в установленном пункте уведомления должно направляться Стороной по адресу, указанному в статье 12 настоящего Договора.

Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

8.1.2. По решению суда.

8.1.3. В связи с односторонним безусловным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и на основаниях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним безусловным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и на основаниях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

В случае досрочного расторжения Договора до начала сдачи в эксплуатацию Объекта Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агента на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк, Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депозита, на который перечисляются денежные средства.

8.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, если Участником не будут поданы индивидуальные условия договора счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу у Эскроу-агента. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ.

Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае прерывания платежа Цели Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы прерочного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пеню) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных в 3.3.2 Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в исходный вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цели Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Наступающие обстоятельства (неуплата взносов, т.е. превышения и непроведения работ) родов, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

9.6. Стороны, не исполнившие свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязаны доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование оплатить или возместить (выплатить) убыток, штраф, пеня, неустойка, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», являющемуся 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. Подписанием Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления зв-рассылки, звонком по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанный в Договоре электронный почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанным Застройщиком, на получение зв-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонком по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), трансграничную передачу, в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организация, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечивающей, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник соглашается с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям, производящим законное расследование, обслуживающим Объекты, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих управление и исполнение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта зачисления и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставили в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любые иные взаимодействия с Участником на основании соответствующего законодательства, в частности с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачи, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

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

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными 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 права 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 Грандэмоуинвест»
 Место нахождения: г. Москва,
 Адрес: 119270, г. Москва, вост. р-н, муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77
 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, а.д., стр. 81
 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,
 КПП 770401001, ОКПО 09109810
 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

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

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

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

от Застройщика
 Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны: /Штрей А.М./
 М.П.
 М.П. /Мицкельман С.А./

Участник долевого строительства
 Представитель по Доверенности:

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

План Объекта долевого строительства

Этаж	Площадь пола, кв.м	Площадь стен, кв.м	Площадь потолка, кв.м	Площадь пола, кв.м	Площадь стен, кв.м	Площадь потолка, кв.м
00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
02	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
03	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
04	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
05	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
06	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
07	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
08	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
09	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
10	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
11	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Итого	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Подпись Стороны: /Штрей А.М./
 М.П.
 М.П. /Мицкельман С.А./

от Застройщика
 Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства:

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/вытяжей с остеклением (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 ряд трассировки;
- **Полы.** без стяжки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетоне исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отделочные.** Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению; стеновые устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж систем канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконных приборов;
- **Электрообеспечение.** Установка временного вводно-распределительного устройства; локальная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению; оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

от Застройщика
 Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
 Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны: /Штрей А.М./
 М.П.
 М.П. /Мицкельман С.А./

МОУ района Басманный
 от 11.01.2023 № 11/03/23
 Создан электронный образ документа
 Ф.И.О. Алексеев В подпись В
 Дата 11.01.2023



**Договор
участия в долевом строительстве № LC/S/ML2/27**

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсуэвизнест» (ООО «СЗ Грандсуэвизнест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инвент. муниципальный округ Хавоново, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, кон. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7737401011, **именуемое в дальнейшем «Застройщик»**, в лице **Штепе Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/786-и/77-2022/13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, Закрытый паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И» (место нахождения 12521, г. Москва, Полковническое шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197744380138, ИНН 7743394530, **именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице **Михаиловна Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хажатуриним Георгием Савельевичем, именуемым в дальнейшем «нотариус города Москвы Бондаревской Ирины Анатольевны», зарегистрированной в реестре за № 77/720-и/77-2022/4-399, с другой стороны,**

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

Статья 1. Общие положения

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:005019-3, вид разрешенного использования: многотальная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); Предоставляет коммунальные услуги (3.1.1); Вытвое обслуживание (3.3); Автозагорно-полициническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дежовое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-розничательские центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественные питания (4.6); Служебные здания (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства <https://nir.smr.mos.ru>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandswestvest.info>.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи (го) Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустима уменьшение площади переданного Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с Проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации права собственности на Объект недвижимого имущества, установленный законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «площадь».

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без включения площади террас.

1.5. Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию – документ, удостоверяющий завершение строительства Многофункционального комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многофункционального комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.6. Уполномоченный банк (агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1491), место нахождения в Москве: адрес: 119997, г. Москва, ул. Ваванова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

1.7. **Общее имущество** – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир и/или нежилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многофункциональном комплексе оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в Многофункциональном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многофункциональный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многофункциональный комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника (владельца инвестиционных паев) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, который будет неотделимо принадлежать владельцам инвестиционных паев Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, а Участник долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

1.8. **Сообщения** – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направляемые Стороной Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) Многофункциональный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса передать Объект долевого строительства, характеристики которого без отсылки указаны в Приложении №1 к Договору. Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и сроки, определенные Договором.

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «31» декабря 2027 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента формирования Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

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 получающее в будущем права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на жилье по помещению в этом Многофункциональном комплексе.

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

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

Общая площадь – 12696,4 кв.м.

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

Материал несущих перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Самостоятельность – имеет 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2

Этаж: 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.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей жилого объекта долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, чердак), местоположение Объекта жилого строительства на этаже и 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 приведенными позициями застройки)) определяется по завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Образцы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до ввода в эксплуатацию, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

2.2. Договор, указанный в Приложении №1 и Договору, подliegt передаче Застройщиком Участнику в степени готовности, определенной Приложением №2 к Договору.

2.6. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – «Закон №218-ФЗ») и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.7. Право собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект поддегит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

2.9. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений, указанных в настоящем Договоре.

Статья 3. Права и обязанности сторон

3.1. **Застройщик обязуется:**
3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, правомочность предпринятых, проектных, строительно-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

Застройщик имеет право принимать для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возмещение у третьих лиц прав на Объект.

3.1.3. Передать Участнику Объект, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

3.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровую учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии представления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.

3.1.5. Нессти расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату осуществляющих услуг специализированных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора.

3.1.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

3.2. **Застройщик вправе:**

3.2.1. При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта в описанный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных павлов Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соглашения о передаче права собственности на Объект на условиях, указанных в пункте 3.2.4.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением владельца соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликовать 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, установленные Договором.

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

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также привлекать Застройщика либо используя им объекты интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщений 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 Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранение 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 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, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

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

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 **42 648 975,00 (Сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек)**, НДС не облагается. Для целей взаиморасчета между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет **702 619,03 (Семьсот две тысячи шестьсот девятнадцать рублей 03 копейки)**, НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

4.2.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Давыдова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru , номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИФФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гранддоминофф»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	42 648 975,00 (Сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонированной суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет 4070281083800026322, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент предлагает (адресует оффору) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по доворам об участии в долевом строительстве, разработанным ПАО Сбербанк и размещенным на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу https://www.sberbank.ru (далее – Правила).	
4.2.8.	Основания прекращения депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> – истечение срока условного депонирования; – перечисление депонированной суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу; – прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ; – возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Порядок оплаты Цены Договора:

4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 42 648 975,00 (Сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Три) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пунктами 4.2., 4.3. Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.

4.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении упомянуемого банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта отличается от Проектной приведенной площади Объекта, Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, пересчитывается в следующем порядке:

4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта. После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком и уведомлению. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта. После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Визит соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.

4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика. В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменения Цены Договора.

4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является условием Участника от приема Объекта.

Застройщик вправе, но не обязан, передать Участнику Объект по исполнению Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения

соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельца инвестиционных павлов Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных павлов Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора – о самовольной передаче в орган регистрации прав здания или возмещении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений и несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несет Застройщик.

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину, за исключением случаев электронной регистрации.

Статья 5. Передача Объекта Участнику

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее акта, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и условиях, в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1, ч.1, ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и/или
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застройщик в сроки, предусмотренные действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последних бедствиях Участника.

5.5. Конкретный срок начала передачи Объекта Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемому в соответствии с настоящим пунктом Договора.

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан присутствовать при приеме в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) оплате Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия возмещения Участника, Застройщик вправе наложить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее – «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражен перечень таких Существенных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до

устранение таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства на назначенном, в частности, дефекты внутренней отделки Объекта (далее - «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат устранению в разумный срок или их устранению (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также от подписания Акта приема-передачи и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

5.11. В случае если Участник отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- а) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов;
б) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6 Договора;

5.13. Стороны согласовали, что невозможным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приемки Объекта является:

- а) указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
б) порывание Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-расходования Фактической приведенной площади (указанной в Протоколах №1 в передаче) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Протоколах №1 в передаче) в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без указания качества отделки;
г) неоднородности и несостоятельности дефектов прирочных отделочных материалов во внутренней отделке;
д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию и установленным законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приема Объекта; требовать от Застройщика соразмерных действий по исполнению Объекта; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

5.14. В случае уклонения или невозможности отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от приема Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Смысла Участнику на обязательности, перенесение в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи Объекта в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператор почтовой связи письмом возвратил с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный

Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описом вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. При уклонении или отказе Участника от приема Объекта досрочно, Застройщик вправе и срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператор почтовой связи письмом возвратил с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описом вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи в Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возмездных обязательств по передаче расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общих и/или частях (заочная опись) содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

5.17. Участник извещен и согласен с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию в установленном градостроительными законодательством порядке, и до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

6.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с наличием дефектов в составе Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к проекту, эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, в случае, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных проектной документацией и/или условиями эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Статья 7. Особые условия

7.1. Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в равной мере и порядке, аналогичном действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора может быть проведено обращение земельных участков из Земельного участка (в том числе раздела, объединения, перераспределения, выдела), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса. Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе раздела, объединения, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно или Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектом планировки, проектом межевания, градостроительных планов и любой иной документацией, совершенные Застройщиком и/или другими лицами любых видов действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;

- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определяют следующий порядок обмена Сообщениями:

7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo_dpinov@yandex.ru

7.3.2. Сообщения, направляемые по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение также считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

7.3.3. Сообщения, направляемые Сторонами по вложенному адресу, но с иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленным другой Стороной. Сообщения, направляемые без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщения и подписанного уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленным другой Стороной.

7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:

- Досудебные претензии и ответы на них;
- Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

7.4. Обмен Сообщениями, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказных писем с уведомлением и описью вложения Почтой России, либо курьером (нотариус). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

7.4.1. при доставке курьером (нотариус) Стороной-отправителя - в день приема уведомления Стороной-получителем; у курьера с отметкой Стороной-получителем о получении;

7.4.2. при доставке почтовым письмом с уведомлением о вручении и описью вложения - в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

отказа от приема такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Уведомление в настоящее время уведомление должно направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.
8.1.2. По решению суда.
8.1.3. В связи с односторонним безусловным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним безусловным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

8.2. В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Счету эскроу-агентом по Счету Участника долевого строительства, открытому в ПАО Сбербанк. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства.

8.3. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.3.1. Застройщик вправе и не будет подписан индивидуальный условия договора Счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу у Застройщика. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ.

Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны, не исполнившая своим обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороной предусмотренными Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойку (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уведомляет Застройщика неустойку (пени), предусмотренную п. 9 ст. 9 Закона №214-ФЗ, в размере одной трети от суммы refinансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора последний несет все затраты по привлечению Объекта долевого строительства в проектный вид (полностью стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Исполнение обязательств непреодолимой силой, т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

9.6. Стороны, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (выяснении) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае неисполнения или нарушения Участником своих обязательств по настоящему Договору продвигаются к Обществу с ограниченной ответственностью «ПинковФ

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 (предоставляемые Участником Застройщику в рамках конфиденциальности. По окончании Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сделки-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления зип-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомления через веб-браузер, посредством пула-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение зип-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), трансферцию, передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе получением Застройщиком обработки персональных данных) третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющей организацией, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядоченное и управление процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставил) в соответствии с настоящим пунктом Договора, организацией, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании существующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующими на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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, возникшие 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. Срок рассмотрения претензий - в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.
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 (Два) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.
11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.
11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.
11.8. Приложения:
11.8.1. Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства.
11.8.2. Приложение № 2 - Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «С3 Грандеозинвест»
Место нахождения: г. Москва.
Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр.4, технический этаж, пом. 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. ЗПИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости в 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 4070181020000001964
в АО «Райффайзенбанк» г. Москва
к/с 3010181020000000700
БИК 044523700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandezinvest@gmail.com
Адрес электронной почты: t.mehirov@tin.koff.ru
тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторон
от Застройщика Представитель по Доверенности: Штрей А.М.
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: Митчеллов С.А.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/8/HL2/27 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подписи Сторон
от Застройщика Представитель по Доверенности: Штрей А.М.
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: Митчеллов С.А.

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/8/HL2/27 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 чистой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартиры):
- Осуш. Установка окон/двери из стеклопакетов (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 трансиров;
- Полы. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы 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 стеновой системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки омовенных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, квартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подписи Сторон
от Застройщика Представитель по Доверенности: Штрей А.М.
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: Митчеллов С.А.



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/020

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительство» (ООО «СЗ Градостроительство»), место нахождения: 119270, г. Москва, в/терг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, том 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрыге Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 777780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Голенищевское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, ином. 19018), зарегистрированное Месядовой инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, приняла доверительного управления ИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Мисхальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савиловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Большой Ириной Анапалович, зарегистрировано в реестре за № 777720-н/77-2022-4-389, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») (нижеизложенное:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель земля населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0050193, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковские и страховые деятельности (4.5); Общественное питание (4.6); Службные гаражи (4.9); и/или иные, 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, и прилегающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса (далее – «МФК»).
1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «26» января 2022г. выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства. <http://nso.sberbank.ru> и также на официальном сайте застройщика: <http://realty.sberbank.ru>.
1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания)

Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности на отдельные инвестиционные 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 32424,6 кв. м, возводимый Застройщиком на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со стрессо-привлекательными помещениями общественного назначения, выходящие в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.

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

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 6

Проектный номер: Е1/020

Общая площадь: 82,49 кв.м.

Жилая площадь: 36,50 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

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

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

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса, Застройщик планирует Участника до передачи Объекта, может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признали и соглашались не признавать также 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 уведомляет Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактически приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта и большую или

меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади при сравнении с Проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности на отдельные инвестиционные паев Фонда на Объект в Едином государственном реестре недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и нежилого назначения, обозначаемая как «площадь».

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без включения площади террас.

1.5. Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию – документ, удостоверяющий завершение строительства Многофункционального комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, осуществление государственного Многофункционального комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документацией.

1.6. Уполномоченный банк (эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющийся кредитной организацией для законодательства Российской Федерации (генеральный директор Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1481), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@vsebank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 00 – для мобильных и городских, а также статьи 4 настоящего Договора.

1.7. Общие имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир и/или жилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживание более одного помещения в Многофункциональном комплексе (техническое подполье), крыши, ограждение несущие и несущие конструкции жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многофункциональном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многофункциональный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

Правила и размер земельного участка, на котором расположен Многофункциональный комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника (инвестиционных паев) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать владельцам инвестиционных паев Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, а на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

1.8. Соплищения – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направленные Стороной Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройщик обязуется своим силами (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) Многофункциональный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса передать Объект долевого строительства, характеристики которого без отсылки указаны в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.

Перевод Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «31» декабря 2027 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

2.2. Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, подлежит передаче Застройщиком Участнику в степени готовности, определяемой Приложением №2 к Договору.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многофункционального комплекса и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевое строительство изменений в Многофункциональном комплексе и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

2.4.1. Не имеет никаких обстоятельств, препятствующих надлежащему исполнению Договора;

2.5. Участник подтверждает, что:

2.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многофункционального комплекса;
- о включении земельных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;
- о моменте возникновения права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект долевого строительства.

2.6. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – «Закон №218-ФЗ») и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.7. Право собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью.

2.9. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений, указанных в настоящем Договоре.

Статья 3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство предпроектных, проектных, строительно-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектам инфраструктуры, объектам благоустройства и озеленения, заключении договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

Застройщик имеет право привлечь для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект.

3.1.3. Передать Участнику Объект, характеристики и качество которого соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям, техническим регламентам, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

3.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровую учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.

3.1.5. Нессти расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату сопутствующих услуг специализированных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора.

3.1.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При условии или отмене Участника от принятия Объекта в определенной в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

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

3.2.4. Внести изменения в проектную документацию или в информацию о Застройщике, с односторонним уведомлением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованных их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, элекстрику, пробку проемов, печи, борозды в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вест рекламно-делательность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежаний Застройщику либо исполнителями или объектом интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта и передаче внятия данных 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 обслуживанию надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и озеленению Объекта).

Участник несет риск случайной гибели 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 акта 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 пологового адреса, и других обстоятельств, способных повлечь за собой изменение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровую учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе предоставить в указанный срок все необходимые (от Застройщика) 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 55 865 375,00 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек). НДС не облагается. Для целей расчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 677 977,85 (Шестьсот семьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят семь рублей 85 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:	
Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокрощенное наименование ПАО «Сбербанк») место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Esmov_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских; (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонда Строительная Недвижимость»
Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсозидность»
4.2.1.	55 865 375,00 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек)
4.2.2. Депомируемая сумма:	
4.2.3. Срок перечисления Депонентом Суммы депомирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4. Срок условия депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяца.
4.2.5. Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6. Срок перечисления депонированной суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 4070281053800026322, открыт в подразделении ПАО «Сбербанк»
4.2.7.	Бенефициар или Депонент предлагает (предусматривает) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО «Сбербанк», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО «Сбербанк» и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО «Сбербанк» по адресу: https://www.sberbank.ru/ (далее – Правила).
4.2.8. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> - истечение срока условного депонирования; - перечисление депонированной суммы в полном объеме и соответствии с Договором Счета эскроу; - прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ; - возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

млн восемьсот шестьдесят пять тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Все платежи, связанные с перечислением денежных средств в установленном пунктах 4.2., 4.3. Договора в порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.

4.4. Проненты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении депонированного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 22.12.2005 № 171-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта отличается от указанной в Объекте, Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:

4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, эскиза/плана) Застройщик направляет Участнику долевое строительство уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта), Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если таковой срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) проинформирует оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком и уведомлением. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, эскиза/плана) Застройщик направляет Участнику долевое строительство уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Валютар соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.

4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возмещается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.

В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница по подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменение Цены Договора.

4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1. Договора является уведомлением Участника от приема Объекта.

Застройщик вправе, но не обязан, передать Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1. Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

7.4.1. при доставке курьером (парочно) Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороны-получателя у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

7.4.2. при доставке ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, пришедшему указанное отправление по адресу, указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отдачи от приема такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресу, указанному в статье 12 настоящего Договора.

Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

8.1.2. По решению суда.

8.1.3. В связи с односторонним внесудебным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним внесудебным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете должника, на который перечисляются денежные средства.

8.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора по внесудебному порядку.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если Участником не будут подписаны индивидуальные условия договора счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу у Эскроу-агента. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ.

Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязан уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, землетрясений и иных событий общего рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Сторону от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

9.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (выплате) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», являющемуся 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. Подписанием Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (финансы, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления sms-рассылки, звонок по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику по указанному в Договоре электронной почте, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонок по телефону от Застройщика. Обработка персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организациям, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечивающие, блокирующие, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистраторам, контролирующим и исполнительным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих управление и упорядочение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта застройщика и иных подобных ресурсов), в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставляется в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующими на основе соответствующих договоров, заключенных в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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 в обязательном порядке досудебным претензионным порядком. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (один) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, проводится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

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 (два) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адрес и реквизиты Сторон

Застройщик:
ООО «С1 Грандэкоинвест»
 Место нахождения: г. Москва, адрес: 119270, г. Москва, ин.тер., 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 770401601, ОКДЛО 09109810
 Расчетный счет 54689281053800263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:
ООО «Тинькофф Капитал» ДУ, ЗПИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства Недвижимости Ъ»
 Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
 Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
 ИНН 7743304530, ОГРН 3197746380138
 КПП 774301601
 р/с: 0701810200000001064
 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
 и/с: 3010181020000000700
 БИК: 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета:
 akkreditiv@aba-premium.ru

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

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

Подпись Сторон:

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

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

Приложение № 1
 к Договору участия в долевом строительстве
 № LC/S/MI/020
 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства

Элемент	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м
Общая полезная площадь	4,8	4,8
Итого	4,8	4,8

Подпись Сторон:

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

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

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/020 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 оконных рам 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, межэтажные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Полы. Полы готовы в укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- Потолки. Потолок выполнен из ГКЛ, выровнен, подготовлен под покраску;
- Отопление. Установлены радиаторные конвекторы без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- Канализация. Монтаж стоков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- Электроснабжение. Установка внутриквартирного электромонтажа, выполнена разводка электроразет, система готова к установке оконных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирован 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. Устройства решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подписи Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности:

Штрейк А.М./ М.П.

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Митяев С.А./ М.П.



15

Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/023

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гранд-Инвест» (ООО «СЗ Гранд-Инвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт...

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строитель Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19/18)...

при совместном упоминании именуемых «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 77-01/0050191-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.8). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Выгосное обслуживание (3.2); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дополнительное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Службные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающее земельное 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 № 77-01/020497-2022 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://naio.dom.alf. и также на официальном сайте застройщика: https://grandinvestinvest.ru/inf.

1

1.2. Участник долевого строительства или Участник - лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передавшее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности наделами инвестиционных паев Фонда на жилые помещения в этом Многофункциональном комплексе.

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

Многоквартирный дом - Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь - 21285,6 кв.м.

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

Материал остовных перекрытий - Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности - А

Сейсмостойкость - менее 5 баллов.

Этажность - 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 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.

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

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

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

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

2

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пунктами 4.2, 4.3 Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услугу банка), Участник несет самостоятельно.

4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эсэроу, указанный в п. 4.2 Договора.

4.4. Прогнозы на сумму внесений средств, находящихся на Счете эсэроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении упомянутого банка, в котором открыт Счет эсэроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности на Объект, Застраховщик и Участник обязаны заключить договор Счета эсэроу с другим упомянутым банком.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта отличается от Проектной приведенной площади Объекта, Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:

4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1 Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застраховщик направляет Участнику деловое строительство уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застраховщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застраховщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застраховщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1 Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застраховщик направляет Участнику деловое строительство уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застраховщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника делового строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.

4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застраховщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застраховщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застраховщика.

В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменение Цены Договора.

4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является уклонением Участника от приема Объекта.

Застраховщик вправе, но не обязан, передать Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застраховщиком. Участник уведомляет, что Объект будет находиться в залоге у Застраховщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застраховщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения

соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельца инвестиционных паяв Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застраховщик имеет право на получение безвозмездно в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных паяв Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п.4.8 Договора – одновременное подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажках носители затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застраховщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае эсэроу регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несут Застраховщик.

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину, за исключением случаев эсэроу регистрации.

Статья 5. Передача Объекта Участнику

5.1. Застраховщик обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застраховщик передает Участнику деловое строительство инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о параметрах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1, п.1, ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обязательный срок начала передачи Объекта Застраховщик может указать в сообщении по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являемое:

- оформлением Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и/или
- иными обстоятельствами, предусмотренными Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора, Застраховщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застраховщик в срок, предусмотренный действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застраховщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о необходимости безотлагательно уведомить Участника.

5.5. Коллабельный срок начала передачи Объекта Застраховщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемому в соответствии с настоящим пунктом Договора.

5.6. Участник, получивший сообщение Застраховщика о готовности Объекта к передаче, обязан присутствовать в его приеме в течение срока, указанного в уведомлении Застраховщика.

5.7. Обязательство Застраховщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приеме Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное пролонгирование срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника, Застраховщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застраховщиком Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее - «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражены перечень таких Существенных Дефектов, подлежащих устранению в разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до

устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора в компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказываться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее - «Несущественные Дефекты»). Также дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующими законодательством), под условие предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказываться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов, а также устранить Несущественные Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приема Объекта может быть повторена, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов;
- подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6 Договора.

5.13. Стороны согласовали, что вменительным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10 Договора);
- расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 3% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застраховщика без указания качества отделки;
- неисполнения и ответственности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- внесение Застраховщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказываться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказываться от приема Объекта; требовать от Застраховщика совершения действий по изменению Объекта; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

5.14. В случае уклонения или вменительного отказа Участника Застраховщик вправе оставить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается: не подавшие в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застраховщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если операторы почтовой связи письменно возвращено в сообщении об отписке Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застраховщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застраховщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный

Застраховщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. При уклонении или отписке Участника от принятия Объекта досрочно, Застраховщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застраховщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если операторы почтовой связи письменно возвращено в сообщении об отписке Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застраховщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застраховщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застраховщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи и Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

5.17. Участник ивладелец и составляет тек, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию в установленном градостроительным законодательством порядке, и до момента выбора управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застраховщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застраховщика.

Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застраховщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав переданного Участнику Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав переданного Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застраховщик.

6.4. Участник вправе предъявить Застраховщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

6.5. Застраховщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта являются следствием нарушения предусмотренных проектной документацией Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Статья 7. Особые условия

7.1. Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается уступка прав требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застраховщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки.



4.2.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Esctov_Sberbank@sberbank.ru; номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
	Депозит:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимости 10»
4.2.2.	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест»
	Депонируемая сумма:	51 570 600,00 (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонированной суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538090263222, открыт в подразделении ПАО «Сбербанк».
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Права совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО «Сбербанк», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанным ПАО «Сбербанк» и размещенным на официальном интернет-сайте ПАО «Сбербанк» по адресу: https://www.sberbank.ru (далее – Правила).	
4.2.8.	Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	– истечение срока условного депонирования;
		– прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;
		– прекращение депонирования суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;
		– возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Порядок оплаты Цены Договора:

4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 51 570 600,00 (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот рублей 00 копеек) в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пункте 4.3.1. Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.

4.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении уведомленного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «Об страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уведомленным банком.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта отличается от Проектной приведенной площади Объекта, Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:

4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта. После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику делового строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта оказалась меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта. После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику делового строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней с даты получения от Участника делового строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем уведомлении.

4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возмещается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика. В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменения Цены Договора.

4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п. 4.6.1 Договора является ущемлением Участником от приема Объекта.

Застройщик вправе, но не обязан, перевести Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п. 4.6.1 Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения

соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на подачу в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора – с одновременной подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несет Застройщик.

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину, за исключением случаев электронной регистрации.

Статья 5. Передача Объекта Участнику

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») на ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику делового строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и ввозимых в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, а также инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1, ч.1, ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обязательства, проистекающие из обязательства Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и/или иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застройщик в срок, предусмотренный действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости приема Объекта и о последствиях бездействия Участника.

5.5. Конкретный срок ввода переданного Объекта Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан присутствовать к его приему в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленном настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приему Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника, Застройщик вправе направить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее – «Существенных Дефектов»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражены перечень типов Существенных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до

устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказываться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее – «Неустранимые Дефекты»). Также дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Неустранимых Дефектов, а также устранить Неустраняемые Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказывается от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях, кроме при наличии Неустраняемых Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- а) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению какого-либо дефекта;
- б) подписание Акта приема-передачи позднее срок, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6. Договора.

5.13. Стороны согласовали, что несоответствиям отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) уклонение от подписания Неустраняемых Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без указания качества отделки;
- г) недоработки и отсутствия дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказываться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказываться от приема Объекта; требовать от Застройщика совершения действий по введению Объекта; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своим силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

5.14. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом ввод уведомление Участника от приема Объекта považается: не подписанное в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если ввергнутый в почтовую связь письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двах) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации при 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 Грандэкоинвест»
Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж: пом. 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. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости 1»
Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19 пом.19018.
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138
КПП 774301001
р/с: 4070181020000001964 в АО «Тинькоффбанк», г. Москва
с/с: 3010181026000000700
БИК 044525700

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

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

от Застройщика Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Подписи Сторон:
[Подпись от Застройщика] / Штрейс А.М./ М.П.
[Подпись от Участника долевого строительства] / Михайлов 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

Architectural floor plan of the object and a table titled 'Описание помещений' (Description of rooms) with columns for room number, name, area, and volume.

от Застройщика Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Подписи Сторон:
[Подпись от Застройщика] / Штрейс А.М./ М.П.
[Подпись от Участника долевого строительства] / Михайлов 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 чистой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Остия. 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 и укладка финишного изоляционного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция косяков помещений;
- Потолки. Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- Отопление. Установлены внутренние конвекторы без установки декоративных решёток;
- 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 вентилляций;
- Электроснабжение. Установка внутриквартирного электрощита, жилая разводка электрокабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной асвтиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в заводском пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопровода 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 Демофонии.

от Застройщика Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Подписи Сторон:
[Подпись от Застройщика] / Штрейс А.М./ М.П.
[Подпись от Участника долевого строительства] / Михайлов С.А./ М.П.

Handwritten signature and stamp area at the bottom of the document.

9.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (вызвании) убытков, штрафов, пени, неустоек, процентов) в случае неисполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу 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. Подписанием Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год) рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключений, оО персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, осуществления государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления спм-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомления через веб-Формулер, посредством теле-уведомлений и мобильного приложения, разработанных Застройщиком, на получение электронных персональных данных посредством собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организация, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечивающие, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистраторам, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, представляющим проживающим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, осуществляющим управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, осуществляющим любые иные взаимодействия с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе настоящего Договора, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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 или в связи с ними, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются в обязательном порядке в досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензий - в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

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 (двах) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прел хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение М-1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение М-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.тер. 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 770402677, ОГРН 1127746164204.

КПП 770401001, ОКПО 09109810

Расчетный счет №6070281053000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:

ООО «Тинькофф Капитал» ДУ, ЗИИФ

Недвижимости «Тинькофф Фонд

Строительств Независимости №

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 774304530, ОГРН 1197746380138

КПП 774301001

РС: 407018102000000001964

в АО «Тайффайнбанк», 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.grandsoziinvest@gmail.com.

Адрес электронной почты:

glinchikov@tinkoff.ru

тел.: +7 (499) 704-06-13

Подпись Сторон:

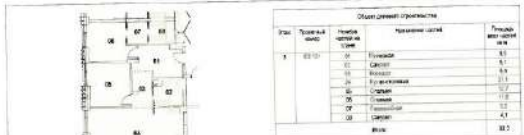
от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Штрей А.М./
М.П.
Михайлов С.А./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/131 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Штрей А.М./
М.П.
Михайлов С.А./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/131 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/вытяжек со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- Двери. Установка входной двери и общего объема проема, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и ванных дверей);
- Перегородки. Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Полы. Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- Потолки. Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- Отопление. Установлены радиаторные коллекторы без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконечных устройств;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконечных приборов и устанавливащ;
- Электроснабжение. Установка нулевого защитного проводника, выполнена разводка электросетей, 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 запоточном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционеров. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается. Собственники 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./
М.П.
Михайлов С.А./
М.П.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:



Договор участия в долевом строительстве М.ЛС/М/158

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вл.тер. муниципальный округ Хавоинки, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, 4-го этажа, код, 77, ОГРН 112770164204, ИНН 770902877, ИНН 770901001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Ширей Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариум города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780/07-2022-43-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тиллофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тиллофф Фонд Строительной Недвижимости 1» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинский шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное в реестре за № 77/230/07-2022-4-389, с другой стороны, и

при совместном уполномочии 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 земля: земля населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01/005/01/02, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Близкое обслуживание (3.2); Лабораторно-испытательные обслуживание (3.4.1); Дополнительное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Детское учреждение (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и

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

1.1.1.1. Лицензия на осуществление деятельности по строительству объектов в г. Москве от «29» октября 2022г., выданная Министерством государственного строительства и жилищно-коммунального хозяйства г. Москвы

1.1.1.2. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.domrf.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности на принадлежащие ему доли в Фонде на жилое помещение и этом Многофункциональном комплексе;

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

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв. м.

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

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергетической эффективности – А.

Семейственность – менее 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 10

Проектный номер: Е3/158

Общая площадь: 165,10 кв. м.

Жилая площадь: 43,40 кв. м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,00 кв. м.

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

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

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

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

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 на принадлежащие ему доли в Фонде на жилое помещение и этом Многофункциональном комплексе;

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

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв. м.

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

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергетической эффективности – А.

Семейственность – менее 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 10

Проектный номер: Е3/158

Общая площадь: 165,10 кв. м.

Жилая площадь: 43,40 кв. м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,00 кв. м.

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

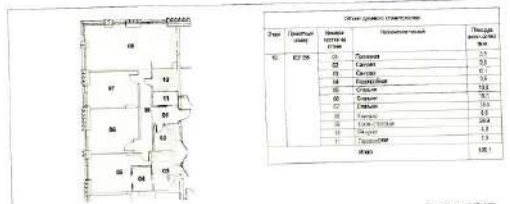
Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением повышающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения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

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

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

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве М.ЛС/М/158 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Стороны

от Застройщика Представитель по Доверенности:

(Ширей А.М.)

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Handwritten signatures and blue circular official stamps of the parties.



1.2. Учетные долевого строительства для Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, переводящее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности на доли в составе помещений 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 газовой автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, расположенный на земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., д. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № А1, одноэтажный, 18-ти этажное жилое здание, с Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 10318,7 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из межэтажных панельных материалов (каркас, керамические камни, блоки и др.).

Материал панельных перекрытий – Миканитовые железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – не менее 5 баллов.

Этажность – 18 панельных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: А1

Этаж: 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.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об уровне, на котором расположен Объект и части Объекта долевого строительства, отображенный в графической форме (схема, чертёж) выполняется по аналогии друг к другу частей жилого помещения (объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на земле и строении Многофункционального комплекса, определенное в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «**Проектная привязочная плановка**»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «**Фактическая привязочная плановка**») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением коэффициента коэффициента) определяется по завершении строительства в эксплуатацию. Определение Фактической привязочной плановки Объекта осуществляется на основании данных геодезического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с обзором, осуществляемым застройщиком, или в результате выполнения геодезических работ на объекте, исходя из которых рассчитывается площадь. Цена Договора, проводимая до отмены и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения геодезических работ не является основанием для осуществления передачи Цены Договора и изменения площади Объекта и/или его частей в техническом плане и Планом государственного реестра недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проекте Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего сокращена площадь помещений Объекта. Стороны признают и соглашаются принимать 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 уведомляет Участника до передачи Объекта.

1.1. Общие положения

1.1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «**Земельный участок**») категории земель: земля населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0605019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-диагностическое обслуживание (3.4); Лечебно-диагностическое и среднее общее образование (3.5); Домовое 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 тарелки (4.9), площадью: 81 912 - 103 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором. Гриднеоинвестом Московской 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.

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

1.1.1.1.1. Разрешение на строительство № А1-01-102487-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительства города Москвы.

1.1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://nashidom.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <http://gridneoinvest.ru/>.

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

1.2. Участники обязаны:

1.2.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленные Договором.

1.2.2. До государственной регистрации сделки собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разрывов всех инженерных коммуникаций, электрики, прошивку проемов, шпатель, борозды в стенах и перегородках и т.д.).

1.2.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также привлекать Застройщика либо владельцами иных объектов интеллектуальной собственности.

1.2.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в переводе явиться лично или через доверенное лицо, подтверждающее авторство документа быть рассмотрены и/или подписаны удостоверенной доверенностью.

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

1.2.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления соответствующего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по объектам недвижимого имущества и земельного участка Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов на техническое обслуживание и оплату Объекта).

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

1.2.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации перепланируемого Объекта и доли в Объекте имущественного 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.

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

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

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

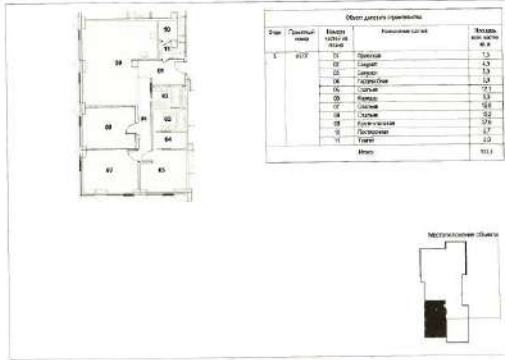
Статья 4. Плата Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определенная Сторонами в размере 85 142 550,00 (Восемьдесят пять миллионов сто сорок две тысячи пятсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей планирования между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической привязочной плановки составляет 750 816,14 (Семьсот пятьдесят тысяч восемьсот двадцать девять рублей 14 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и жилищные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязан внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открытый в ИАО «Сбербанк» (Сбербанк России) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключенному для учета и блокирования денежных средств, по формуле: Эскроу-агентов от Участника (Доверителя) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенфициару) на основании следующих условий:

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/W/1/07 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Строителя

Handwritten signature and official stamp of the contractor.

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/W/1/07 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), выполненных в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/вытяжек со стеклопакетами (без половинных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в межкомнатных, входные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансформации;
- Полы. Без откосов, гидроизоляция и выравнивающие покрытия, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонные перекрытия без откосов и выравнивающих работ;
- Отделочные. Установлены акустические конветоры без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн в квартиру труб горячей и холодной водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стоков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электроснабжения, пожаротривная 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 щита без разводки по помещениям.

Подпись Строителя

Handwritten signature and official stamp of the contractor.

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/W/1/29

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзность (ООО «СЗ Грандсоюзность»), место нахождения: 19230, г. Москва, в 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 Штриге Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 05.11.2022 года в нотариальном Ф.О., 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 Строительное Недвижимости В» (место нахождения: 125212, г. Москва, Голосинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правами доверительного управления ЗИФФ недвижимостью «Тинькофф Фонд Строительное Недвижимости В» (далее – Фонд) зарегистрированное 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 Хемхурлом Георгием Самсоновичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Анатольевны, зарегистрированно в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-309, с другой стороны, при совместном уполномочии именуемых «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, именуемое на праве аренды земельный участок (далее – «земельный участок») категории земель земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:00050195, вид разрешенного использования: использование земель застроен (площадка застроен) (2.6). Предоставление коммунальщика услуг (3.1.1); Базовое образование (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кооперативы) (4.2); Магазины (4.4); Бизнес-центры и сервисы деятельности (4.5); Общественное питание (4.6); Службные гаражи (4.9); площадь: 83 912 кв. 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 (отделки) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (отделки) Многофункционального комплекса подтверждаются следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-03/0187-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы; 1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: http://sdi.mosreg.ru/; 1.1.1.3. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: http://sdi.mosreg.ru/.

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

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

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

Многоквартирный дом – Корпус № А1, односекционное, 18-ти этажное жилое здание, с односторонним встроенно-пристроенным помещением общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 10381,7 кв.м. Материал наружных стен и каркаса объекта – Смонтированы железобетонный каркас и стены из теплоизоляционных минеральных ватных, керамзитовые блоки, блока и др.)

Материал полов/настил перекрытий – Монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – А. Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 жилых этажей и 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства. Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после окончания 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: 119,69 кв.м. Жилая площадь: 44,99 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сводится об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, сформированной и графической форме (схема, чертеж) расположения по отношению друг к другу частей многоквартирного объекта долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже и строении Многофункционального комплекса, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

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

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

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

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 на отдельные инвестиционные пав. 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.

Миниофисный дом – Корпус № 6, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.

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

Материал полов на перекрытиях – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – класс 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: 6

Этаж: 6

Проектный номер: Е02082

Общая площадь: 82,20 кв.м.

Жилая площадь: 26,20 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий и графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение 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, в том числе террас (с применением показателя коэффициента) определяются на завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с обмерами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается готовая Цена Договора, проводятся до отмены А, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и комиссии 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. Страница правил к соглашению не предусматривает также изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

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

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

3.2.4. Вносить изменения в проектно-документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением высшего исполнительного органа в проектно-документацию и опубликованию их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект по проводить работы, связанные с перепланировкой/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, замену 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 контролируемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сведений 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 оностороннего 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 и обслуживание общего имущества многоквартирного дома, оплаты коммунальных услуг, содержания и эксплуатации помещений, сплит-систем, кондиционеров, лифтового оборудования и др.).

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общом имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта многоквартирного 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 оностороннего Акта приема-передачи.

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

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться 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. Участие 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 Застройщиком в размере 38 383 025,00 (Пятьдесят восемь миллионов триста восемьдесят три тысячи восемьсот двадцать пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами и порядка установления сумм 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 712 688,87 (Семьсот двенадцать тысяч восемьсот восемьдесят восемь рублей 87 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансовое 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 ИАО «Сбербанк (Эскроу-агент)» по договору счета-эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/ML082
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства

№	Наименование	Площадь, кв.м.
1	Кухня	5,7
2	Ванная	3,2
3	Спальня	9,2
4	Спальня	9,3
5	Коридор	3,0
6	Холл	3,0
7	Спальня	12,1
8	Спальня	14,5
9	Спальня	12,6
10	Спальня	4,8
11	Спальня	4,8
Итого:		82,2

Подпись Стороны: _____ /Игряев А.М./

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны: _____ /Михайлов С.А./

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/ML082
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/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 выровнены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Полы. Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- Потолки. Потолок выполнен из ГКЛ, выровнен, подготовлен под покраску;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решетки;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки окончательных устройств;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки окончательных приборов и инсталляций;
- Электроснабжение. Установлено внутреннее электропроводящее, выполнена разводка электроснабжения, система готова к установке окончательных 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 Собственным Объектом долевого строительства;
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа в сеть Интернет, Телевидение и Домофония.

Подпись Стороны: _____ /Игряев А.М./

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны: _____ /Михайлов С.А./

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:



Приложение № 2
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 черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартира):

- Осуха. Установка окон/дверей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) и межкомнатных, купольная и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда простроенных;
- Пола. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающие покрытия, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены внутриквартирные конекторы без установки декоративных решеток; решетки не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн и разводка труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Основные системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки основных приборов;
- Электрообеспечение. Установка врезного внутриквартирного электрощита, канализационная магистраль разводка по планировке;
- Вентиляция и кондиционирование. Заполн и установка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Основные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного ящика без разводки по помещениям.

от Застройщика
Представитель по Доверенности

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности

Пашкин С.Ю.
Шрейер А.М.
Михальков С.А.



Договор
участия в долевом строительстве № LC/S/ML/155
города Москва
«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ГрандСолнцелик» (ООО «СЗ ГрандСолнцелик»), место нахождения: 119270, г. Москва, восточный административный 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 **Шрейера Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Генеральным Директором города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77780/17-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Банк» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом именуемое «Тинькофф Фонд Строительная Недвижимость Ю» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, право доверительного управления ИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительная Недвижимость Ю» (далее – Фонд) зарегистрировано 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 Застройщиком Георгием Савиловым, временно исполняющим обязанности генерального директора города Москвы Банковской Группы Аналитики, зарегистрированной в реестре за № 77720/17-2022-4-396, с другой стороны,

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

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); Водное обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Довольное, 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); Банковские и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Службные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ и действующим законодательством многоквартирный дом 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 № 77-10/2016/7-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://eas.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: [https://grand-solнцелик.info](https://grand-solnцелик.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 на отдельные инвестиционные паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общедомового 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.

1.3.1. Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящие в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из межэтажных каменных материалов (кирпич, керамические клин, блок и др.).

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сельскохозяйственность – 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 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.

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

Адрес, фактический номер, характеристика Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая привязанная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяется по завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической привязанной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Образцы фактической привязанной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится до отъезда и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общедомового 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.

1.3.1. Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящие в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из межэтажных каменных материалов (кирпич, керамические клин, блок и др.).

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сельскохозяйственность – 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 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.

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

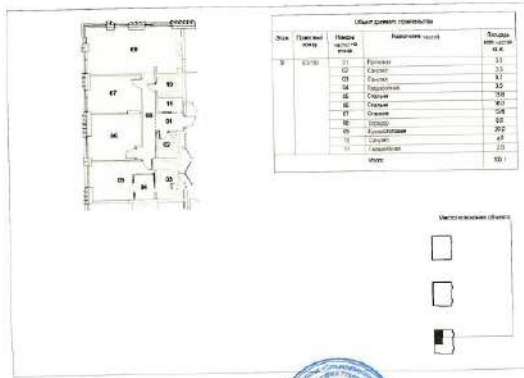
Адрес, фактический номер, характеристика Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая привязанная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяется по завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической привязанной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Образцы фактической привязанной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится до отъезда и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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

План Объекта долевого строительства



Подпись Строителя:

ИПШРене А.М./
ИПШтребанов С.А./

от Строителя
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

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), выполненных в Объекте долевого строительства (квартира):

- **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.** Потолок вышпакан на ГКЛ, выровнен, подготовлен под покраску;
- **Отопление.** Установлены радиаторные коллекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** Выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки отдельных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- **Электрообеспечение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электроснабжения, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до входа в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в застроенном 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.** Выполнены монтажные работы с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подпись Строителя:

ИПШРене А.М./
ИПШтребанов С.А./

от Строителя
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»

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

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства
«Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению
Общества с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт"

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

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

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

ОГРН 1207700240813 | ИНН 970139723
23 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru
Тел.: (495) 662-76-23, (499) 211-37-53 | Факс: (499) 267-07-18

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению
Амбарова Александра Юрьевича
«ОМ» включено в реестр саморегулируемой организации

о том, что Амбаров Александр Юрьевич
является членом РОО и включен(а) в реестр «11» декабря 2015 г. за регистрационным
номером 009726

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет
Принудительная приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
1. №029881-2 от 24.09.2021. Оценка ликвидного имущества, действителен до 24.09.2024;
2. №033084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;
3. №023390-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026

Данные сведения представлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.
Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

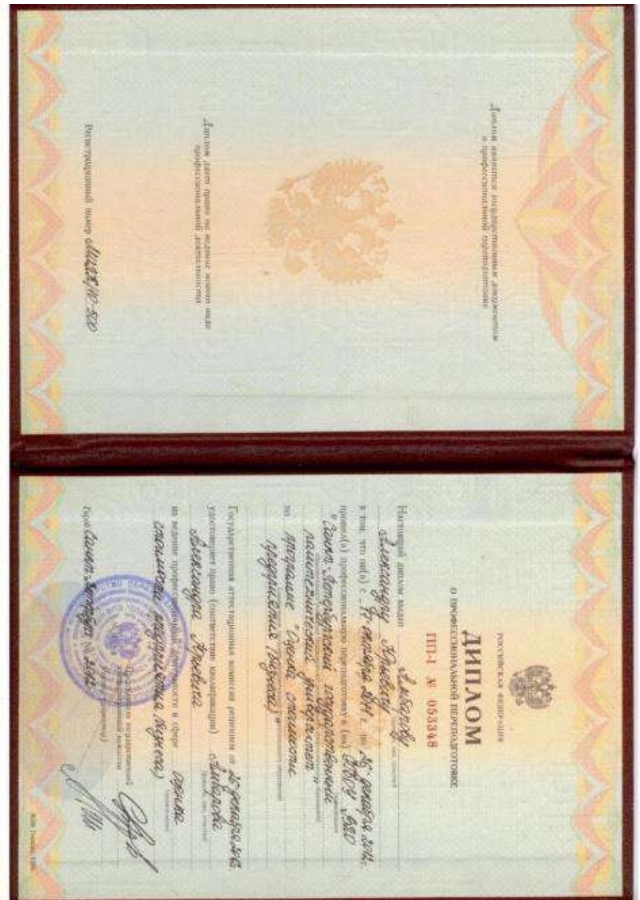
Руководитель Отдела ведения реестра  Д.В. Зорнов

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035590-1 от « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности
«Оценка недвижимости»
выдан Амбарову Александру Юрьевичу
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»
от « 29 » декабря 20 23 г. № 329
Директор  А.С. Бузин
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 20 26 г.

021824 -КА1





1. Санкт-Петербург, Россия (Дата направления Полиса: 05 ноября 2023 г.)

ПОЛИС ОБРЕТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Альфа-Страхование» (ИНН 78-07/00323)
2. СТРАХОВАННЫЙ: ООО «Альфа-Страхование» (ИНН 78-07/00323)
3. КОДЕКС СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

4. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

5. СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Альфа-Страхование»
6. ЗАКАЗЧИК ПОЛИСА: ООО «Альфа-Страхование»

7. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

8. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

9. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

10. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

11. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

12. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

13. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

14. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

15. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

16. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

17. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

18. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

19. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

20. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

21. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

22. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

23. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

24. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

25. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

26. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

27. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

28. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

29. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

30. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 1) Полис страхования ответственности юридического лица...

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ ПО ПОЛИСУ ОБРЕТА НА ЛЮБОЕ ПОДРОБНО

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ: 1.1. Настоящий Договор страхования является частью Полиса страхования...

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы...

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 3.1. Страховым случаем считается событие, влекущее за собой возникновение...

4. ВЫПЛАТА ВЫГОДЫ: 4.1. Выплата производится в течение 30 рабочих дней с даты наступления...

5. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 5.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

6. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

7. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

8. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 8.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

9. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 9.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

10. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 10.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

11. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 11.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

12. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 12.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

13. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 13.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

14. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 14.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

15. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 15.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

16. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 16.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

17. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 17.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

18. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 18.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

19. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 19.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

20. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 20.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

21. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 21.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

22. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 22.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

23. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 23.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

24. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 24.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

25. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 25.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

26. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 26.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

27. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 27.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

28. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 28.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

29. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 29.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

30. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 30.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

31. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 31.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

32. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 32.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

33. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 33.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

34. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 34.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

35. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 35.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

36. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 36.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

37. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ: 37.1. Полис страхования ответственности юридического лица...

РОСГОССТРАХ ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г. СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ «15» ноября 2023г.



17300379

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811R/7765044/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «17» мая 2024 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 77/03/58/04 ИД 77/02/10/01 Расчетный счет: 4070281030030000305 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000503 БИК: 044525930 Лицензия ОГ: 160223 от "12" ноября 2017 г.
Страхователь	Оценщик - Афанасьев Александр Юрьевич Дата рождения: 08.10.1987 ИНН: 794802165283 Паспорт серия: номер


Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Приложением страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденным Советом директоров АО "АльфаСтрахование" от 14 ноября 2019 г., которое является неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет: <http://www.alpha-strahovanie.ru/docs/332/0000332/332115162004-Strahovanie.pdf>

Договор заключается путем направления Страхователем Страховщику настоящего Полиса-оферты на электронный почтовый адрес Страхователя, изложенный в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласно Страхователю заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается наличием Страхователем Полиса-оферты. Для этого заказчик настоящего Полиса-оферты (согласно на заключенном договоре страхования) считается адресом Страхователя, страховой полис и условия, изложенные в настоящем Полисе-оферте. При наступлении страховой премии в установленный срок, настоящая оферта остается действительной. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается не заключенным, и заключенная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

- Одновременно агент (далее - страховая премия) Страхователя:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
 - подтверждает отсутствие известных и заведомых событий в соответствии с Оценочной об ответственности оценщика и заведомых событий;
 - подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты. Прием Страхователем, Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страхователя;
 - дает согласие на обработку персональных данных и соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С 429 мая 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для агента настоящим Полисом-оферты, по «28» мая 2025 г. (Период страхования)
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя: 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «28» мая 2024 г.
Франшиза	Не устанавливается.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.
Территория страхования	Российская Федерация По всем видам территории страхования понимается территория, на которой осуществляется страховая деятельность Страхователя и в границах которой имеют место причины вреда Выздорнообетателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заставить: Генеральный директор: Директор по корпоративному взаимодействию
Афанасьев Александр Юрьевич



Контакты и страховая информация
*9999 - бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Tele2, Тинькофф, выйбай
8 800 333 0 999 - бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 - для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщика

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
182 (сто восемьдесят два) листа

Печать/подпись _____

